



# Stadt Leinefelde-Worbis

## Bebauungsplan Nr. 164

### "Bildungscampus Herderstraße"

#### OT Leinefelde



Auszug B-Plan Entwurf verkleinert

## Begründung

Stadt Leinefelde-Worbis, Mai 2023

---

<b>Teil 1 Planungsbericht.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>15</b>
<b>3. Flächennutzungsplan.....</b>	<b>22</b>
<b>4. Regionalplanung .....</b>	<b>29</b>
<b>5. Festsetzungen .....</b>	<b>30</b>
5.1 Größe und Gliederung .....	30
5.2 Art der baulichen Nutzung .....	30
5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	31
5.4 Bauweise, Baugrenzen.....	32
5.5 Grünflächen.....	33
5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	33
5.7 Verkehr .....	36
5.8 Regenwasserrückhaltung .....	39
5.9 Hochspannungsfernleitung .....	40
5.10 Hinweise .....	40
<b>6. Umweltschutz .....</b>	<b>43</b>
6.1 Natur- und Landschaftsschutz .....	43
6.2 Immissionsschutz .....	44
6.3 Bodenbelastungen.....	46
6.4 Bodenschutz .....	47
6.5 Schutzgebiete.....	47
<b>7. Klimaschutz .....</b>	<b>48</b>
<b>8. Eingriffsregelung.....</b>	<b>48</b>
<b>9. Denkmalschutz .....</b>	<b>49</b>
<b>10. Technische Infrastruktur.....</b>	<b>50</b>
<b>11. Bodenordnung.....</b>	<b>51</b>
<b>12. Finanzierung .....</b>	<b>51</b>

## Teil 2 Umweltbericht

Landschaftsplanungsbüro Wette und Gödecke GbR, Göttingen

---

## Anlagen

1. **Artenschutzfachbeitrag -spezielle artenschutzrechtliche Prüfung-**  
Planungsbüro Dr. Weise, Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen vom 06.09.2022
2. **Baumbestand Schulcampus Bergschule**  
Stephan Gunkel, Leinefelde-Worbis vom 31.05.2022
3. **Baugrundgutachten**  
Neubau eines Schulgebäudes, Herderstraße, 37327 Leinefelde-Worbis  
Baugrund Jakobi, Ingenieurbüro für Baugrund JAKOBI GmbH, Straße des Friedens 4, 99094 Erfurt vom 15.10.2022
4. **Bericht zur Abfallcharakterisierung, Neubau eines Schulgebäudes, Herderstraße, 37327 Leinefelde-Worbis**  
Baugrund Jakobi, Ingenieurbüro für Baugrund JAKOBI GmbH, Straße des Friedens 4, 99094 Erfurt vom 15.10.2022
5. **Baugrundgutachten Neubau Parkplatz West, Heinestraße, 37327 Leinefelde-Worbis**  
Baugrund Jakobi, Ingenieurbüro für Baugrund JAKOBI GmbH, Straße des Friedens 4, 99094 Erfurt vom 05.01.2023
6. **Bericht zur Abfallcharakterisierung Neubau Parkplatz West, Heinestraße, 37327 Leinefelde-Worbis**  
Baugrund Jakobi, Ingenieurbüro für Baugrund JAKOBI GmbH, Straße des Friedens 4, 99094 Erfurt vom 09.01.2023
7. **Verkehrliche Einschätzung zum geplanten Bildungscampus Herderstraße**  
HOFFMANN-LICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Thomasiusstraße 2, 04109 Leipzig vom 07.02.2023
8. **Schallimmissionsprognose der Gewerbevorbelastung, Bericht Nr. 35378-1.001, Stadt Leinefelde-Worbis Bebauungsplan Nr. 164 „Bildungscampus Herderstraße“, OT Leinefelde**  
Schirmer GmbH – Beratende Ingenieure, Radeburger Straße 124, 01109 Dresden vom 26.09.2022
9. **Schalltechnisches Gutachten, Bericht Nr. 35378-2.001. Stadt Leinefelde-Worbis Bebauungsplan Nr. 164 „Bildungscampus Herderstraße“, OT Leinefelde**  
Schirmer GmbH – Beratende Ingenieure, Radeburger Straße 124, 01109 Dresden vom 27.02.2023, Dipl.-Ing. (Fh) Ralf Heinrich
10. **Standortfindung Kath. Bergschule St. Elisabeth im Bereich der Stadt Heilbad Heiligenstadt, Kurzbericht**  
pbs planungsbüro schumacher gmbh, vom Mai 2022  
Anlagen Übersichtskarte der Standorte und Präferenzreihung
11. **Untersuchung potentieller Schulstandorte für Neubau St. Elisabeth Bergschule im Ortsteil Leinefelde**  
Stadt Leinefelde Worbis, vom 20.01.2022

# Teil 1 Planungsbericht

## 1. Geltungsbereich

### Planbereich Geltungsbereich 1

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 164 „Bildungscampus Herderstraße“ umfasst eine ca. 3,594 ha große Fläche an der Herder-, Beethoven- und Heinestraße im Südstadt-bereich des Ortsteils Leinefelde. Es befindet sich südlich in ca. 1.500 m Entfernung zum historischen Stadtkern und zum Bahnhof und ist über die Herder-, Beethoven- und Heinestraße erschlossen.

Das Plangebiet liegt in einem bebauten Quartier, das durch Wohnbebauung sowie Schul-, Sport- und Versorgungsstandorten geprägt ist. Die Wohnbebauung und Schulstandorte befinden sich nördlich der Herder- und der östlich anschließenden Beethovenstraße. Südlich der Herderstraße und der Beethovenstraße befinden sich Versorgungsbereiche mit einem Baumarkt, Lebensmittelmarkt sowie weiteren einzelnen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Sport-, Stellplatz- und Kleingartenflächen. Der Bereich mit den Sport-, Stellplatz und Kleingartenflächen soll im Zuge der Landesgartenschau 2024 in eine Grünanlage mit Parkanlagen, Festplatz, Sport- und Skateranlagen unter Beibehaltung der Kleingartenanlage mit Anschluss an einer neuen Auenlandschaft entlang des geplanten renaturierten Gewässerverlaufes der Ohne umgestaltet werden. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 141 „LGS2025 – Augarten an der Ohne“, Ortsteil Leinefelde aufgestellt.

An der Herderstraße befindet sich nördlich der Straße eine unbebaute Fläche, die bis in die 2000er Jahre mit größeren mehrgeschossigen Wohnblöcken aus DDR-Zeit bebaut war, und an der Beethovenstraße eine öffentliche Parkplatzfläche mit nördlich anschließenden Flächen einer zwischenzeitlich aufgegebenen Berufsschule. Die Wohnblöcke wurden abgerissen und die ehemaligen Wohnbaugrundstücke stellen sich als unbebaute Grünflächen dar.

Die im Vorentwurf noch für die Schule vorgesehene Fläche an der Beethovenstraße, östlich der Händelstraße wird aus der Planung genommen, da Teile der Fläche bereits als Erweiterungsbereiche der vorhandenen bebauten Wohnbaugrundstücke vorgehalten und seitens der Eigentümer für eine anderweitige Nutzung nicht zur Verfügung gestellt werden. Die verbleibenden Flächen sind für die geplante Schulnutzung nicht mehr ausreichend und sollen als Wohnbauentwicklungsreserve verbleiben.

Westlich der Heinestraße befinden sich zwischen dem Grundstück des vorhandenen Baumarktes und der nördlich davon gelegenen kleineren Wohnbausiedlung mit vorrangiger Einfamilienhausbebauung ein öffentlicher Parkplatz sowie Grünlandflächen.

Die bisher unbebaute Grünfläche an der Herderstraße sowie Teile der Grünlandflächen an der Heinestraße sollen einer Nachnutzung bzw. neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist die Grünfläche einer schulischen Nutzung und die Grünlandfläche einer Stellplatzanlage für die Schule und einer öffentlichen Bushaltestation für den Schülertransport zuzuführen.

Da die betroffenen Grundstücke teilweise in rechtskräftigen Bebauungsplänen mit anderen Nutzungsvorgaben liegen und unbeplante Flächen betroffen sind, ist für die Vorgabe der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Bebauung und Nutzung eine Überplanung vorhandener Festsetzungen und des unbeplanten Innen- bzw. Außenbereichs erforderlich, die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 erfolgen soll. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren analog dazu geändert werden.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes soll die geplanten Grundstücke für die schulische Nutzung und die für die Schule und Landesgartenschau erforderlichen öffentlichen und privaten Park-/ Stellplatzflächen einschl. der erforderlichen Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen für die Bushaltestation, soweit diese durch Baumaßnahmen berührt werden könnten und planungsrechtlich noch nicht gesichert sind, umfassen.

Dementsprechend umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes das nördlich der Herderstraße zwischen der Kellerstraße und Heinestraße gelegene unbebaute Grundstück, die öffentliche Parkplatzfläche nördlich der Beethovenstraße einschl. einer Teilfläche des nördlich angrenzenden ehemaligen Berufsschulgrundstückes sowie den öffentlichen Parkplatz und eine Teilfläche der angrenzenden Grünlandfläche westlich der Heinestraße. Als westliche Begrenzung des Planbereiches der Flächen an der Heinestraße wird die rückwärtige westliche Grundstücksgrenze des Baumarktes herangezogen, die gradlinig bis zum Wohngebiet an der Heinestraße verlängert wird. Von den vorhandenen Straßenflächen wird der Bereich der Herderstraße westlich der Kellerstraße einschl. des Kreuzungsbereiches mit der Kellerstraße, die Beethovenstraße von der Kellerstraße bis zur Händelstraße, die Heinestraße von der Herderstraße bis auf ca. 15 m zum Wohngebiet westlich der Heinestraße und die Stichstraße von der Kellerstraße zum Wohn- und Therapiezentrum an der Stormstraße in den Geltungsbereich einbezogen.

Mit dem vorgenannten Geltungsbereich werden folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken der Flur 8, der Gemarkung Leinefelde in den Geltungsbereich einbezogen (in Klammern die derzeitige Nutzung):

Flurstück	126/323 teilw. (öffentl. Parkplatzfläche, Grünlandfläche)
Flurstücke	126/332, 126/333, 126/343, 126/344 (unbebaute Grünfläche zwischen Kellerstraße und Heinestraße)
Flurstücke	126/305 teilw., 328/1 (Straßenverkehrsflächen Herder- und Heinestraße)
Flurstück	126/339 teilw. 126/366 (Kellerstraße mit Kreuzungsbereich Keller-/Beethoven-/Herderstraße, Öffentlicher Parkplatz zwischen Herder- und Händelstraße)
Flurstück	126/268 teilw. (an der Westseite der Händelstraße gelegener Grünstreifen im öffentlichen Straßenraum)
Flurstücke	126/349 (ehemaliges Schulgelände zwischen Keller- und Händelstraße)

#### **Vorhandene Nutzung**

Die unbebaute Grünfläche zwischen Heine- und Herderstraße stellt sich als Grünfläche mit Rasenflächen und Laubbäumen dar. An der Herderstraße befindet sich eine Trafostation. Der Laubbaumbestand befindet sich vorrangig im mittleren Bereich der Fläche und erstreckt sich von Ost nach West. Einzelne Bäume befinden sich zudem im nördlichen Bereich an der Kellerstraße und der Stichstraße zur Kellerstraße sowie zum Wohn- und Therapiezentrum und im Bereich der Trafostation. Weitere Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Ein Großteil der Bäume wurde im Jahr 2023 als vorbereitende Maßnahme für eine Bebauung des Grundstücks gefällt. Der Entfall der Bäume wird gemäß der naturschutzrechtlichen Genehmigung des Landkreises Eichsfeld zur Fällung der Bäume durch Neupflanzungen von Bäumen im Verhältnis 1:1 innerhalb des Geltungsbereiches 1 des

Bebauungsplanes Nr. 164 ausgeglichen. Die abgebrochenen Wohnblöcke auf dieser Fläche standen entlang der umgebenden Straßen. In den verfüllten Baugruben bzw. Kellerbereichen der abgebrochenen Gebäude finden sich unterhalb des Mutterbodens Bodenauffüllungen, Betonbruch und Bauschutt. Alte Fundamente der Gebäude sind im durch Bodengutachten untersuchten Bereich nicht aufgefunden worden. Über die Fläche verlaufen mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen zu anderen Baugebieten sowie stillgelegte Hausanschlussleitungen.

Der öffentliche Parkplatz an der Herderstraße ist mit zwei asphaltierten Parkbereichen vorhanden. Die Erschließung der Parkplätze erfolgt von der Händel- und Kellerstraße. Die Parkplatzanlage ist an der Südseite und zwischen den Parkplatzbereichen mit Laubbaumreihen gegliedert. An der Grenze zum nördlich angrenzenden ehemaligen Schulgelände sind Laub- und Nadelgehölze vorhanden. Die in den Planbereich einbezogene Fläche des ehemaligen Schulgeländes weist ein Gebäude mit umgebenden befestigten Flächen auf und stellt sich ansonsten vorrangig als mit Laub- und Nadelgehölzen sowie Sträuchern bewachsene Grünfläche dar. Zum öffentlichen Parkplatz und zur Händelstraße ist das Grundstück mit einem Drahtzaun und zur Kellerstraße mit einer Laubhecke eingefriedet.

Der öffentliche Parkplatz an der Heinestraße ist als zweispännige Parkplatzanlage angelegt. Die Zufahrt zu den Parkplätzen ist asphaltiert und die Parkplätze mit Rasenfugenpflaster befestigt. Die Anlage ist mit bepflanzten Grünstreifen umgeben und mit Laubbäumen gegliedert. Im Bereich der Parkplatzanlage befindet sich der Mast einer 110 kV-Hochspannungsfernleitung, die den Parkplatz und die angrenzende Grünlandfläche von Südost nach Nordwest quert. Westlich parallel dazu verläuft eine weitere Hochspannungsleitung, die den Planbereich an der südwestlichen Ecke der Parkplatzzfläche tangiert. Ein Mast dieser Hochspannungsleitung befindet sich südwestlich der Parkplatzanlage an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. An die öffentliche Parkplatzanlage schließt nördlich die Grünlandfläche an, die zeitweise als Weidefläche genutzt wurde. Gehölzstrukturen sind auf dieser Fläche nicht vorhanden.

Die Herder- und Heinestraße ist als Erschließungsstraße mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut. An der Süd- bzw. Westseite der Straßen befinden sich Parkplatzstreifen mit quer zur Straße stehenden Parkplätzen. Die Gehwege sind zur Straße bzw. zu den Parkstreifen durch Grünstreifen abgegrenzt. Die Grünstreifen sind mit Rasen und Baumreihen bepflanzt. Der Gehweg auf der Westseite der Heinestraße endet am öffentlichen Parkplatz.

Die Keller- und Händelstraße sind ebenfalls als Erschließungsstraßen mit beidseitigem Gehweg ausgebaut. An der Kellerstraße befindet sich an der Ostseite ein Parkstreifen mit Parkplätzen in Längsstellung und an der Westseite ein Parkstreifen mit Parkplätzen in Senkrechtsstellung. Der Gehweg ist in diesem Bereich durch eine schmale Grünfläche ohne Gehölze vom Parkstreifen getrennt. An der Einmündung des Stichweges zum Wohn- und Therapiezentrum befindet sich südlich der Einmündung eine Grünfläche mit Trafostation.

Nördlich der öffentlichen Parkplatzzfläche an der Beethovenstraße befindet sich zwischen der Händelstraße und dem ehemaligen Schulgelände eine kleinere Grünfläche mit Rasenflächen und Laubbaumbestand, die dem Straßenraum zuzuordnen ist.

Die Stichstraße der Kellerstraße an der nördlichen Planbereichsgrenze ist ebenfalls als Erschließungsstraße ausgebaut. Hier ist an der Nordseite ein Gehweg von der Kellerstraße kommend bis zu einem Parkplatzstreifen mit Senkrechtparkplätzen vorhanden.

Im Bereich der Erschließungsstraßen und öffentlichen Parkplatzzflächen verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen.

**Bestehendes Planungsrecht*****Bebauungspläne***

Teile des Plangebiets liegen im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Diese werden mit dem Bebauungsplan Nr. 164 überplant. Betroffen sind davon die Bebauungspläne Nr. 3 „In den Saalen“, Nr. 26 „Heinestraße“ und Nr. 55 „Wohn- und Therapiezentrum Stormstraße“ einschl. ihren Änderungen.

**Bebauungsplan Nr. 3 „In den Saalen“**

Der Bebauungsplan Nr. 3 umfasst die Baugebiete südlich der Herder- und Heinestraße mit dem vorhandenen Bau- und Lebensmittelmarkt sowie die an die Baugebiete angrenzenden Straßenflächen. Von der Überplanung dieses Bebauungsplanes ist der Straßenraum der Herder- und Heinestraße sowie die Straßenfläche des Kreuzungsbereiches Keller-/ Herder-/ Beethovenstraße betroffen. Die Straßenverkehrsflächen sind im Bebauungsplan Nr. 3 als Straßenverkehrsflächen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze festgesetzt. Im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind insgesamt 27 anzupflanzende Bäume festgesetzt mit der Vorgabe über die textl. Festsetzung 2.2, dass auf den Baumstandorten hochstämmige Laubbäume zu pflanzen sind.

**Bebauungsplan Nr. 26 „Heinestraße“**

Der Bebauungsplan Nr. 26 umfasst die Baugebiete und Flächen südlich der Heinestraße vom Grundstück des Baumarktes bis zur Göthestraße und Baugebiete und Flächen nördlich der Göthestraße von der Mühlhäuser-Chaussee bis einschl. dem Schulgelände mit dem Internat Leinefelde und der Lunapark Turnhalle sowie die an diese Flächen angrenzenden und im Planbereich befindlichen Straßen (Göthe-, Heinestraße, Mühlhäuser-Chaussee). Der Bebauungsplan wurde bisher 2-mal geändert. Mit der 1. Änderung wurde der Ursprungsplan aufgehoben. Die 1. Änderung stellt damit den neuen Hauptplan dar. Von der Überplanung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffen. Mit der 1. Änderung wurde der öffentliche Parkplatz an der Heinestraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche und die angrenzende Grünlandfläche als private Grünfläche, die gem. Festsetzung der 1. Änderung als Kompensationsfläche zu einer extensiven Grünfläche mesophilem Grünlands zu entwickeln ist, festgesetzt. Westlich der öffentlichen Parkplatzfläche ist eine kleinere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die gem. zugehöriger Festsetzung als Kompensationsfläche mit einer Feldgehölzhecke mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, wobei, wie hier der Fall, im Bereich der Hochspannungsfreileitungen keine Bäume zu pflanzen sind. Die das Gebiet querenden Hochspannungsfreileitungen wurden als oberirdische Hauptspannungsleitungen festgesetzt und der Bereich der Leitungen einschl. des Schutzbereiches mit Leitungsrechten zu Gunsten der Hochspannungsleitung belegt. Der Straßenraum der Heinestraße ist gegliedert in Straßenverkehrsfläche, einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Ostseite und einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche an der Westseite der Straßenverkehrsfläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 endet im Norden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 an der südlichen Planbereichsgrenze der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26. Die 2. Änderung sieht hier als Übergang von der privaten Grünlandfläche zum Wohngebiet eine ca. 15 m tiefe öffentliche Grünfläche vor, die als Kompensationsfläche zu einer mesophilem Grünlandfläche zu entwickeln ist.

**Bebauungsplan Nr. 55 „Wohn- und Therapiezentrum Stormstraße“**

Der Bebauungsplan Nr. 55 umfasst das Grundstück des Wohn- und Therapiezentrums an der Stormstraße zwischen der Heinestraße und der Seniorenwohnanlage an der

Kellerstraße sowie eine große Teilfläche der südlich angrenzenden unbebauten Grünfläche. Zudem werden Teile der Stichstraße von der Kellerstraße zum Grundstück des Wohn- und Therapiezentrums vom Bebauungsplan erfasst. Der Ursprungsplan wurde vollständig mit der 1. Änderung überplant, der damit maßgebend für die planungsrechtlichen Festsetzungen des mit dem Bebauungsplan Nr. 164 überplanten Bereiches ist. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 ist die unbebaute Grünfläche sowie die Teilfläche der Stichstraße als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Parkanlage festgesetzt. Die vorhandene Trafostation mit Anschluss an die Herderstraße ist als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Anlagen und Einrichtungen-Elektrizität festgesetzt. Vorhandene Laubbäume in diesem Bereich wurden als zu erhaltende Bäume planungsrechtlich gesichert und zusätzlich die Pflanzung von 29 Laubbäumen und 12 Nadelbäumen durch die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen vorgegeben. Eine über das Gebiet laufende Stromleitung von der Trafostation an der Herderstraße zur Kellerstraße wurde planungsrechtlich durch eine Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten des Trägers der Versorgung mit Elektrizität gesichert.

### **Planbereich Geltungsbereich 2**

Als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft, der mit der geplanten Flächennutzung im Geltungsbereich 1 verbunden ist, wird das Flurstück 207/3, Flur 8, Gemarkung Worbis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 einbezogen. Das Flurstück umfasst eine ca. 1,813 ha große Fläche und befindet sich ca. 2 km westlich der Ortslage des Ortsteils Worbis.

Das Flurstück wird landwirtschaftlich genutzt und stellt sich als ausgeräumte Ackerfläche dar. Es grenzt westlich und nördlich an Wald- und östlich an Ackerflächen. Südlich des Flurstücks befindet sich ein Gewässergraben mit einem Feldgehölz, an das südlich erst Grünlandflächen und dann Ackerflächen anschließen.

### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis sind die Flächen im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 164 westlich der Heinestraße vorrangig als Grünflächen und ein kleinerer Flächenstreifen an der Südseite als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Möbelmarkt/ Einkaufszentrum, die unbebaute Grünfläche und ehemaligen Baufläche zwischen Kellerstraße und Heinestraße einschl. der angrenzenden Heine- und Herderstraße als Wohnbauflächen und die öffentliche Parkplatzfläche und die angrenzende Fläche des ehemaligen Schulgeländes einschl. der angrenzenden Keller- und Beethovenstraße als Fläche für den Gemeinbedarf Schule dargestellt.

Das Flurstück im Geltungsbereich 2 ist, wie die östlich und südlich angrenzenden Flächen, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die westlich und nördlich angrenzenden Waldflächen sind als Flächen für Wald dargestellt. Der Bereich des Gewässers mit dem vorhandenen Feldgehölz sowie der weitere Verlauf des Gewässers nach Osten bis zur B 247 sind neben der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

### **Dokumentation**

Nachfolgend sind Luftbilder (Luftbild von Google Earth, Bildaufnahmedaten 18. April 2018) und ein Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches sowie Auszüge aus den rechtswirksamen Bebauungsplänen abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren.

**Luftbild 1 Lage des Geltungsbereiches 1 im Stadtteil Leinefelde**



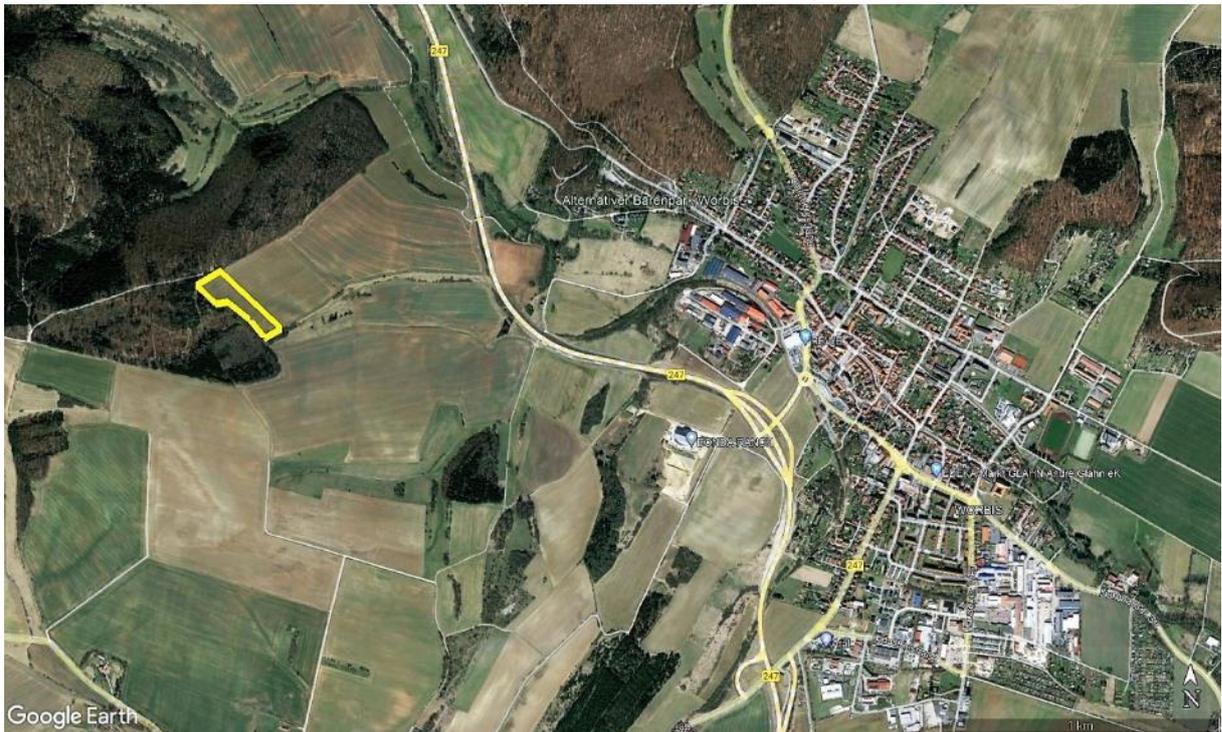
**Luftbild 2 Lage des Geltungsbereiches 1 in der Südstadt**



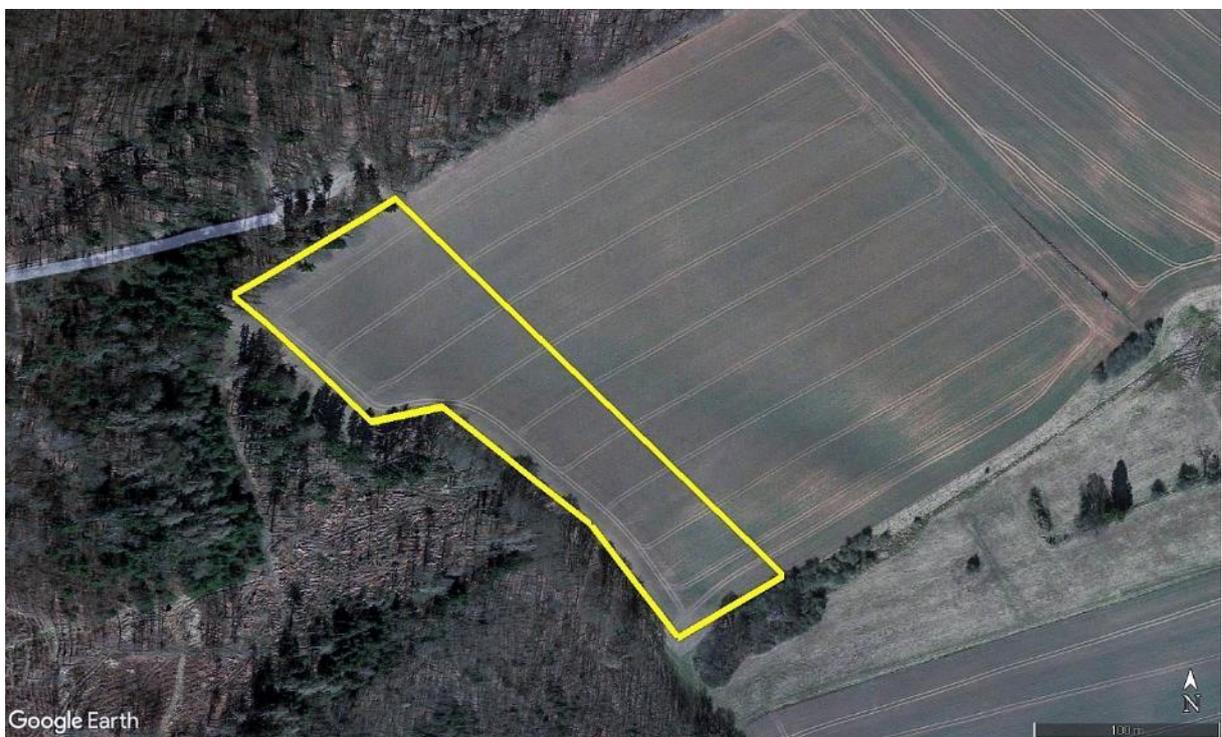
**Luftbild 3 Geltungsbereich 1**



**Luftbild 4 Lage des Geltungsbereiches 2 in der Gemarkung Worbis**



**Luftbild 5 Geltungsbereich 2**



### Übersichtskarte mit Planbereich, maßstabslos



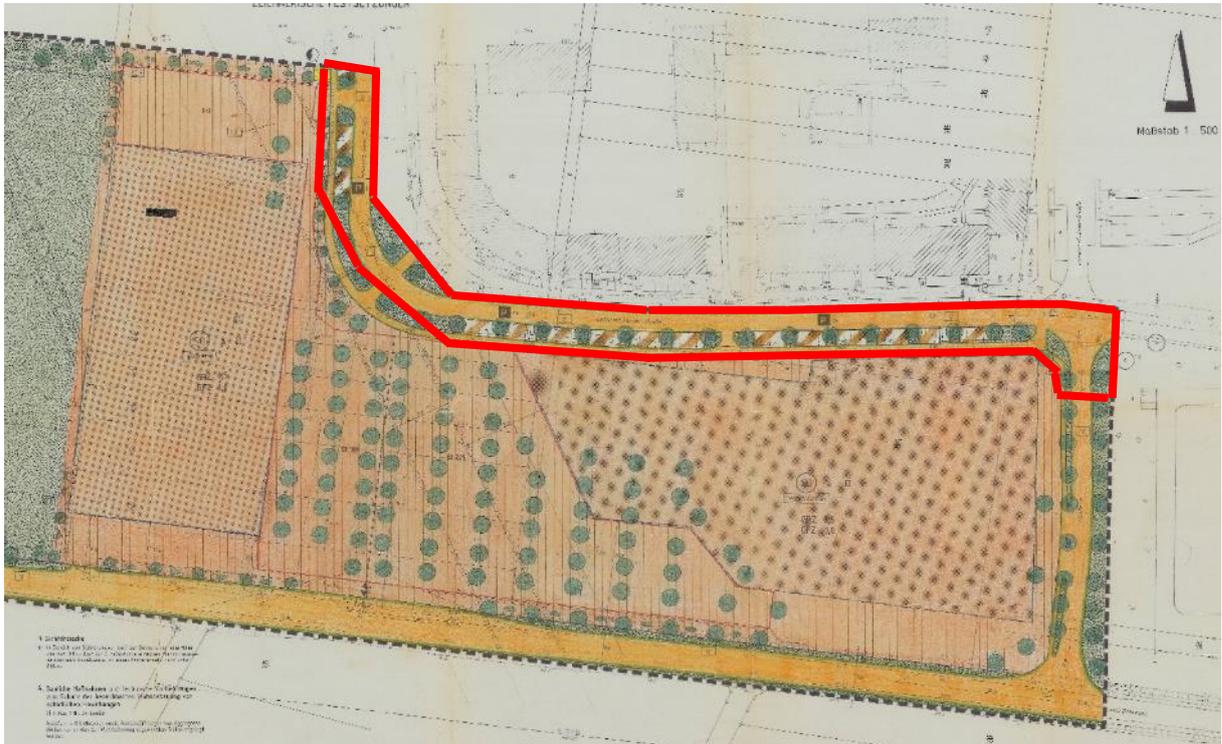
Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoportal Thüringen Kartenauszug DTK 10 M 1:10000

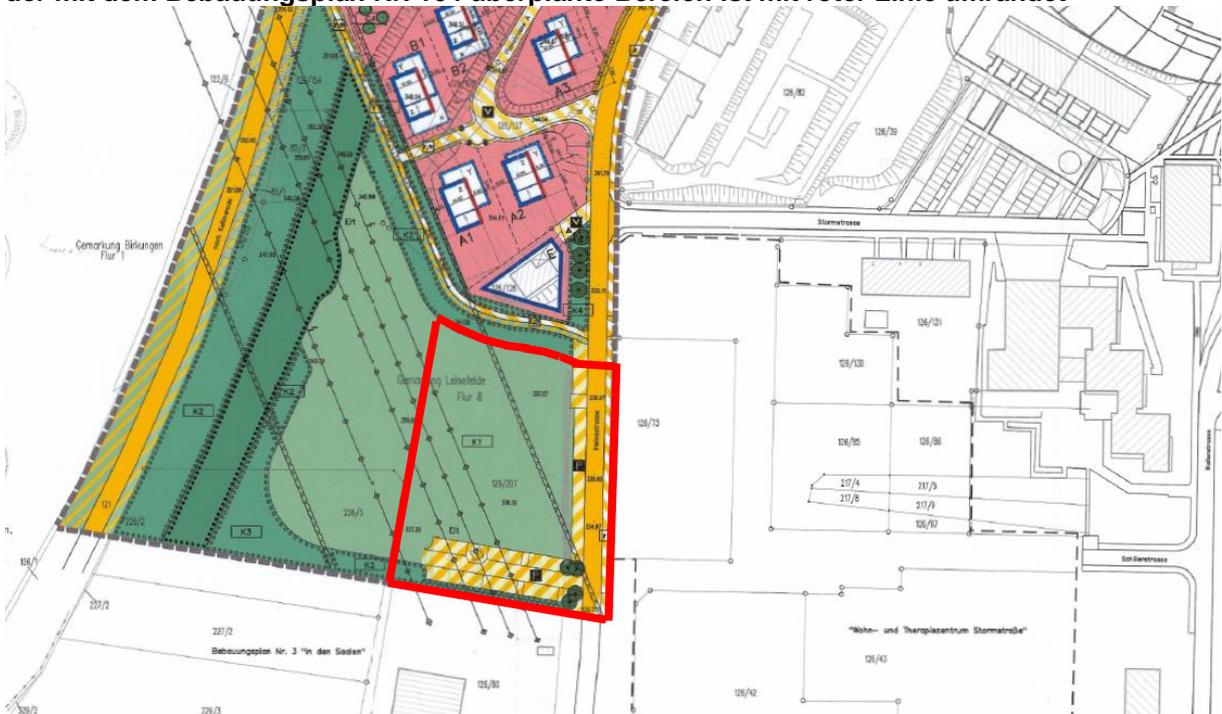
26.09.2022



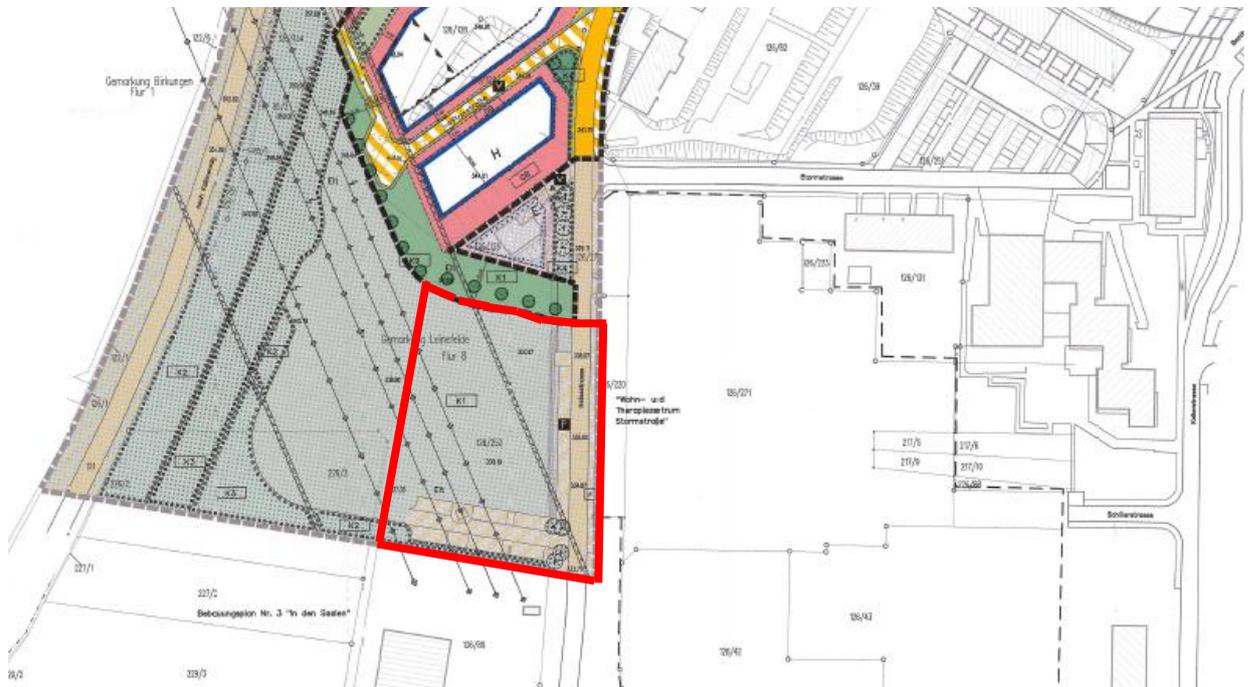
**Auszug aus dem B-Plan Nr. 3 „In den Saalen“, maßstabslos  
der mit dem Bauungsplan Nr. 164 überplante Bereich ist mit roter Linie umrandet**



**Auszug aus der 1. Änderung des B-Plans Nr. 26 „Heinestraße“, maßstabslos  
der mit dem Bauungsplan Nr. 164 überplante Bereich ist mit roter Linie umrandet**



**Auszug aus der 2. Änderung des B-Plans Nr. 26 „Heinestraße“, maßstabslos  
der angrenzende Bereich des Bauungsplanes Nr. 164 ist mit roter Linie umrandet**



**Auszug aus der 1. Änderung des B-Plans Nr. 55 „Wohn- und Therapiezentrum  
Stormstraße“, maßstabslos  
der mit dem Bauungsplan Nr. 164 überplante Bereich ist mit roter Linie umrandet**



## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt die unbebaute Grünfläche nördlich der Herderstraße einer schulischen Nutzung für den Neubau des Schulcampus St. Elisabeth des Bistums Erfurt zuzuführen.

Die Flächen waren bis in die 2000er Jahre mit mehrgeschossigen Wohnblöcken bebaut. Im Zuge der Umgestaltung der Südstadt wurden diese abgerissen. Die Fläche, die sich im städtischen Eigentum befindet, ist seitdem unbebaut und wird als Grünfläche genutzt. Das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 stellt die Fläche als Reservefläche für eine Siedlungserweiterung und als Fläche, die baulich zur Attraktivitätssteigerung der Südstadt neustrukturiert werden soll, dar. Eine bauliche Nutzung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen mit Wohnbebauungen, schulischen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen entspricht damit den städtebaulichen Zielen in diesem Bereich. Die Grünflächen liegen teilweise im Innen- und Außenbereich der Ortslage.

Der geplante Neubau des Schulcampus St. Elisabeth des Bistums Erfurt an diesem Standort geht auf Untersuchungen zur baulichen und konzeptionellen Entwicklung des bisherigen Schulstandortes der Bergschule St. Elisabeth in Heilbad Heiligenstadt zurück. Die Bergschule mit katholischem Gymnasium, Berufsschule und Kindergarten wurde 1991 an der Friedenstraße in Heilbad Heiligenstadt wiedereröffnet. Die Schule befindet sich in Trägerschaft der „Gesellschaft für christliche Schulen mbH“ mit dem Bistum Erfurt, den Schwestern SMMP und der Heiligenstädter Kirchengemeinden als Gesellschafter. Aufgrund des Platzbedarfs der Schule wurde sie in den Folgejahren durch Neubauten und zugemieteten Gebäuden und Räumen ergänzt. Das katholische Gymnasium entwickelte sich an diesem Standort zu einer festen Größe in der Schullandschaft des Eichsfeldes und in Heiligenstadt und zählt zu den größten Gymnasien in Thüringen. Der Einzugsbereich reicht von Hessen bis Niedersorschel und von Teistungen bis ins Südeichsfeld.

Im Jahr 2022 erfolgte eine Bestandaufnahme der gegenwärtigen Situation der Schule und den Entwicklungsmöglichkeiten am bisherigen Standort. Bei Begehungen der Schule in den vorangegangenen Jahren wurde durch Sachverständige ein erheblicher Sanierungs- und Renovierungsstau in allen angemieteten Schulgebäuden festgestellt. Erweiterungsflächen stehen nicht mehr zur Verfügung. Die räumliche Situation für Schülerinnen und Schüler sowie für Lehrkräfte sind derzeit nicht ausreichend. So stehen nicht genügend Klassen- und Lehrerzimmer in ausreichender Anzahl, Qualität und Größe zur Verfügung, Aufenthaltsräume und Beratungsräume sind nicht vorhanden, es gibt nur wenige Arbeitsplätze für Lehrer und die Nachmittagsbetreuung kann nur unter provisorischen Bedingungen stattfinden. Aufgrund der beschränkten Zahl an Klassenräumen haben die Klassen zum Teil die Grenze von 30 Schülern pro Klasse überschritten. Mit der Verteilung der Schule auf mehrere Gebäude sind zudem längere Laufwege verbunden, die für den Schulablauf nicht zweckmäßig sind. Eine räumliche, inhaltliche und konzeptionelle Weiterentwicklung der Schule ist am bisherigen Standort nicht mehr möglich. Das Bistum Erfurt als Schulträger hat sich daher für einen Neu- und Erweiterungsbau an einem anderen Standort ausgesprochen. Mit dem Neubau soll ein zeitgemäßer, zukunftssicherer und nachhaltiger Schulbau entstehen, der ein gesundes Lernumfeld für Schülerinnen, Schüler und Lehrkräfte mit einem modernen Raumkonzept für Unterricht, Arbeit und Erholung sowie für konzeptionelle Weiterentwicklungen schafft. Heutige energetische und klimaschützende Anforderungen an moderne Bauten sollen in den Neubau einfließen.

Da der Neubau nicht am bisherigen Standort umsetzbar ist, wurden Alternativstandorte in der Stadt Heilbad Heiligenstadt untersucht. Hierzu erfolgte eine umfangreiche Studie der

möglichen Standorte durch das Planungsbüro „pbs planungsbüro schumacher gmbh“ die in den der Begründung beigefügten Kurzbericht zusammengefasst wurde. Im Kurzbericht wird auch nochmal dargelegt, warum ein Verbleib der Schule am jetzigen Standort nicht möglich ist. Als Alternativstandorte wurden mehrere mögliche bebaute und unbebaute Flächen untersucht. Bei der ersten Grobuntersuchung wurden einschl. des bestehenden Standortes 12 Standorte gesichtet, die sich innerhalb der baubauten Ortslage und im Außenbereich an den Rändern des Stadtgebiets befinden. Von den 12 Standorten wurden bei der ersten groben Beurteilung der Standort an der L 1074 im Bereich der Christoph-Heinemann-Straße am nordwestlichen Ortsrand, der Standort nördlich des Knotens L 1005 und der Straße „Leineberg“ am nördlichen Stadtrand, der Standort südlich des Kreisverkehrsplatzes „Max-Planck-Straße/ Nordhäuser Straße“ am nordöstlichen Stadtrand und der Standort an der Flinsbergerstraße südlich des dort ansässigen Gewerbegebietes am südöstlichen Stadtrand aufgrund der Lage der Flächen weit außerhalb des zentralen Stadtgebiets mit schlechter Erreichbarkeit, die der sozio-kulturellen Funktion der Schule entgegensteht, von den vertiefenden Untersuchungen ausgeschlossen. Auch die Gewerbestandorte an der Straße Steingraben und nordwestlich des Knotens „Bahnhofstraße/ Leinegasse“, die ins Auge gefasst wurden, wurden, auch wenn sie in Bezug auf die Lage geeignet wären, aufgrund der zu geringen Flächengrößen für den geplanten Schulneubau nicht weiterverfolgt. Eine vertiefende Untersuchung fand für die Standorte „Iberg“ am südlichen Rand des Stadtgebiets, der Standort „Am hohen Rott“ am nordwestlichen Rand des Stadtgebiets im Anschluss an ein Neubaugebiet, der Standort am Kulturhaus südlich des historischen Stadtzentrums, gegenüber der Stadtverwaltung, der Standort „Alter Stadtweg“ am westlichen Stadtrand, westlich der Umgehungsstraße sowie der Standort „Krankenhaus“ im südöstlichen Bereich des historischen Stadtzentrums statt.

Der Standort „Iberg“ ist grundsätzlich bezüglich der Lage und Größe geeignet. Er ist jedoch dem Außenbereich zuzuordnen und es ist aufgrund von bestehenden Waldflächen an diesem Standort eine große Beeinträchtigung für Natur und Landschaft verbunden, die ausgeglichen werden muss. Gegen diesen Standort bestehen zudem erhebliche Vorbehalte aus Politik und Bevölkerung, die die zeitlich erforderliche Realisierung des Schulneubaus in Frage stellen.

Der Standort „Am Hohen Rott“ ist ebenfalls grundsätzlich geeignet. Er liegt jedoch ebenfalls im Außenbereich. Hier werden Ackerflächen in Anspruch genommen. Die Erschließung soll jedoch nicht über die angrenzenden Wohngebiete erfolgen und ist nur von der westlich verlaufenden Landesstraße mit erheblichen Kosten, die in die Millionenhöhe gehen, möglich. Inwieweit diese Erschließung von der Straßenbaulastträgerin gebilligt wird, konnte im Rahmen der Untersuchung nicht ermittelt werden, da dazu konkrete Planungskonzepte erforderlich sind.

Der Standort „Kulturhaus“ im innerstädtischen Bereich wurde bereits auch planerisch untersucht, da er grundsätzlich ebenfalls geeignet erschien. Aufgrund der geringen Flächengröße und der für die Bebauung zur Verfügung stehenden Fläche ist an dem Standort jedoch ein Gebäudekomplex mit zweigeschossiger Tiefgarage und viergeschossigen Schulgebäude notwendig, der aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung mit erheblicher Beeinträchtigung der innerräumlichen historischen Stadtsituation verbunden ist. Zudem lässt sich aufgrund der geringen Flächengröße das Schulkonzept nicht vollständig umsetzen. Die Schulsportanlagen müssten auf anderen Flächen umgesetzt werden. Des Weiteren entfallen öffentliche Parkplätze, die an anderer Stelle bereitgestellt werden müssten. Die schriftliche Zusage der Stadt zur Übernahme der Abriss- und Umbauarbeiten zur

Freimachung des Areals gegenüber dem Bistum erfolgte nicht. Damit ist die gesamte Planung unter Berücksichtigung des Zeithorizontes an diesem Standort in Frage gestellt.

Der Standort „Alter Stadtweg“ umfasst zwei Bereiche, West und Ost. Beide liegen im Außenbereich. Beide Standorte sind grundsätzlich bezüglich der Größe geeignet. Aufgrund der Stadtrandlage stehen die Standorte der angestrebten sozio-kulturellen Funktion der Schule als Bildungs- und Sportstätte in der Stadt jedoch entgegen. Für die Erschließung des östlichen Bereichs ist ebenfalls eine Erschließung von der L 1074 mit erheblichen Umbaumaßnahmen am Knoten der L 1074 erforderlich. Für die Erschließung müsste der gesamt vorhandene Knoten nach Norden verlagert werden. Die Gesamtkosten für die Erschließung könnten sich hier auf mehr als 1,5 Mio. Euro belaufen, vorbehaltlich die Straßenbaulasträgerin würde der Anbindung zustimmen. Für den westlichen Bereich müsste ein vorhandener Wirtschaftsweg auf einer Länge von ca. 170 m mit umfangreichen Geländeneivellierungen ausgebaut werden. Da das Gebiet mit Ver- und Entsorgungsanlagen nicht erschlossen ist, müssten zudem die erforderlichen Leitungen und Kanäle über eine große Distanz an das Plangebiet herangeführt werden. Auch hier werden Erschließungskosten von über 1,5 Mio. Euro erwartet.

Der Standort „Krankenhaus“ liegt wie der Standort „Kulturhaus“ im innerstädtischen Bereich und ist bezüglich der Lage und Größe gut geeignet. Für die Umsetzung des Neubaus muss jedoch das an dem Standort ansässige Krankenhaus verlagert werden, was jedoch nicht vor 2026 geschehen kann. Die mögliche Umsetzung der Verlagerung der Schule an diesen Standort liegt damit außerhalb des geplanten Zeitfensters und ist daher nicht geeignet.

Aufgrund der problematischen Erschließungsmöglichkeiten an den Standorten „Hoher Rott“ und „Alter Stadtweg“ sowie der Stadtrandlage und Lage zum Teil an Gewerbegebieten, der L 1074 und der Bahntrasse mit möglichen Immissionskonflikten sind diese Standorte als Schulstandorte nicht geeignet. Da eine zeitlich verbindliche Verlagerung des Krankenhausstandortes derzeit nicht absehbar ist, ist vom Standort „Krankenhaus“ abzusehen. Beim Standort „Kulturhaus“ bestehen zu viele Zwangspunkte, die nicht geklärt sind. Eine Zustimmung des Bistums für diesen Standort wird daher nicht erwartet. Als geeignetster Standort wird in der Untersuchung der Bereich „Iberg“ gesehen, der aufgrund des öffentlichen Widerstandes und der Bedenken zum Natur- und Landschaftsschutz seitens der Stadt jedoch nicht mitgetragen wird. Damit stehen in der Stadt Heilbad Heiligenstadt derzeit keine geeigneten Flächen für die Verlagerung der Schule zur Verfügung.

Die detaillierte Bewertung ist dem Kurzbericht zur Standortfindung der Kath. Bergschule St. Elisabeth im Bereich der Stadt Heilbad Heiligenstadt, der der Begründung als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

Da in der Stadt Heilbad Heiligenstadt keine geeigneten Flächen gefunden werden konnten, hat das Bistum über eine interne Studie die Eignung der Stadt Leinefeld-Worbis, die als nächste größere Stadt in räumlicher Nähe zur Stadt Heilbad Heiligenstadt, mit Lage im Landkreis Eichsfeld und guten Verkehrsanbindungen als Schulstandort geeignet wäre, überprüfen lassen. Im Rahmen dieser Studie wurde festgestellt, dass für die zu erwartenden Schülerzahlen im Eichsfeld in den nächsten Jahren insbesondere in den Gymnasien die bestehenden Kapazitäten und die Qualität der Einrichtungen kaum ausreichen werden. Davon sind insbesondere auch die Gymnasien in Leinefeld-Worbis und Heiligenstadt betroffen. Aber auch bei den Regelschulen liegen Defizite vor. Mit dem Neubau der Bergschule und Erweiterung der Kapazitäten und des Angebots kann hier auch am Standort Leinefelde-Worbis eine Entlastung geschaffen werden, wenn der Neubau kurzfristig entstehen könnte. Bezüglich der Schülerströme wird es zu einer Veränderung kommen, die

durch begleitende Maßnahmen aufgefangen werden muss. Derzeit kommt etwa ein Drittel der Schüler\*innen aus Heiligenstadt. Im zweistelligen Schülerzahlenbereich liegen daneben die Wohnorte Arenshausen, Heuthen, Kirchgandern, Leinefelde-Worbis, Beuren, Reinholterode, Uder und Witzenhausen. Der Schülertransport über öffentliche Verkehrsmittel erfolgt über die West-Ost-Bahnverbindung von Ahrenshausen bis Bleicherode sowie über das Busnetz mit 38 Linien. Mit der Verlagerung des Standortes verschieben sich die Entfernungen zu den Wohnorten. Für den östlichen bisherigen Einzugsbereich verkürzen sich die Fahrzeiten, während insbesondere für die westlichen Wohnorte die Fahrzeiten länger werden. Bisher kommen ca. 60 % der Schüler\*innen über öffentliche Verkehrsmittel. Am Standort in der Stadt Leinefelde, die ebenfalls an der Bahnverbindung liegt, müssen daneben gute Angebote in der öffentlichen Schülerbeförderung geschaffen werden, damit möglichst viele Schüler aus Heiligenstadt und dem westlichen Eichsfeld auch den neuen Standort annehmen. Diesbezüglich hat die Stadt Leinefelde-Worbis bereits erste Voruntersuchungen zum Schülertransport über direkte Buslinien von Heiligenstadt sowie vom Bahnhof in Leinefelde zum Schulstandort durchgeführt. Über vorhandene und ergänzende Linien können zu den Bring- und Abholzeiten direkte Verbindungen geschaffen werden, die kurze Fahrzeiten ermöglichen würden. Dazu soll am neuen Standort eine Bushaltestation für bis zu 4 Busse geschaffen werden. Grundsätzlich wird es mit der Verlagerung des Schulstandortes zu einer Veränderung der Schülerströme kommen. Ein Teil der bisherigen Schüler\*innen insbesondere in Heiligenstadt wird auf staatliche Schulen wechseln, dafür werden aus staatlichen Schulen insbesondere im Bereich Leinefelde-Worbis Schüler\*innen zur Bergschule wechseln. Die Belastung bzw. Entlastung von bestehenden Schulen lässt sich derzeit jedoch nicht beziffern. Mit dem geplanten Schulkonzept des katholischen Schulzentrums mit Regelschule und Gymnasium stellt die Schule jedoch ein Alleinstellungsmerkmal dar, dass es so im Umkreis nicht gibt und damit als freie Schule auch am Standort in Leinefelde-Worbis ein gutes Angebot für zukünftige Schüler\*innen darstellen wird. Die Veränderungen bei den Schülerbewegungen müssen jedoch bei der weiteren Bearbeitung des Schülernetzplanes des Landkreises Eichsfeld und bei der Entwicklung der bestehenden staatlichen Schulen berücksichtigt werden. Da die grundsätzliche Eignung der Stadt Leinefelde-Worbis als neuer Schulstandort gegeben ist, hat sich das Bistum für diese Stadt als neuen Schulstandort der Bergschule zur Umsetzung des neuen Schulkonzeptes und zum Erhalt der Schule ausgesprochen. Das Bistum ist diesbezüglich an die Stadt-Leinefelde-Worbis mit den Neubauplanungen herangetreten. Die Stadt Leinefelde-Worbis steht diesem Ansinnen sehr offen gegenüber, da zum Einem das eigene bestehende Schulangebot durch eine konfessionelle Schule ergänzt werden und zum anderen dem Eichsfeld die katholische Schule als Angebotsschule erhalten bleiben kann.

Es begann aufgrund der guten Verkehrsanbindungen und der vorhandenen Schulstandorte im Ortsteil Leinefelde der Stadt Leinefelde-Worbis eine Standortuntersuchung im Ortsteil Leinefelde von potenziell geeigneten Flächen. Für den Schulneubau für ca. 1000 Schülerinnen und Schüler mit Außenflächen, Parkraum und Sportanlagen besteht ein Flächenbedarf von ca. 2,6 ha. Insgesamt wurden 6 Standorte in Leinefelde untersucht. Als potenzielle Standorte wurden Flächen am nördlichen Ortseingang an der Berliner Straße (Standort 1, ca. 3,0 ha), am östlichen Ortseingang an der L3080 (Standort 2, ca. 3,6 ha), an der Herder/ Kellerstraße (Standort 3, ca. 3,37 ha), am südwestlichen Ortseingang an der Mühlhäuser-Chaussee (Standort 4, ca. 3,0 ha), am östlichen Ortseingang, östlich der B247 (Standort 5, 3,2 ha) und am südlichen Ortseingang, südöstlich der B247 (Standort 6, 2,7 ha) untersucht. Nach Auswertung der Eignung der Flächen wurde sich aufgrund der guten Verkehrsanbindung, der guten vorhandenen Infrastruktur, der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), der direkten Lage im Stadtgebiet im Bereich von

Wohnbausiedlungen und Schulstandorten, den Erweiterungsmöglichkeiten und der Verfügbarkeit der Flächen für den Standort 3 an der Herderstraße entschieden. Bei diesem Standort müssen zudem keine landwirtschaftlichen Flächen und größere Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Dies entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit der vorrangigen Entwicklung von Baumaßnahmen durch Nachverdichtung und Nachnutzung bestehender Bauflächen im Siedlungsbereich. Ein Großteil der Flächen des Standortes 3 sind im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen und waren bereits bebaut. Nur die westliche Fläche dieses Standortes ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Für alle untersuchten Flächen ist jedoch für die Umsetzung des Vorhabens eine Bauleitplanung erforderlich, da die vorgesehenen Flächennutzungen im Flächennutzungsplan nicht vorbereitet sind und Flächen im Außenbereich liegen. Der Entfall der Wohnbaufläche ist hier vertretbar, da die Stadt Leinefelde-Worbis in der Südstadt mit den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen südöstlich der Beethoven- und Lisztstraße, die im Rahmen der Vorplanungen für die Landesgartenschau mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes neu ausgewiesen wurden, sowie weiteren neuen Wohnbaugebieten in den Ortsteilen über ausreichende Wohnbauflächenreserven verfügt.

Der Standort 3 liegt im Bereich von 3 Bebauungsplänen. Teile davon liegen im unbeplanten Innen- und Außenbereich. Für das Vorhaben wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Überplanung von Teilen der betroffenen Bebauungspläne sowie eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.

Da der Standort 3 an der Herderstraße für den Neubau der Schule am besten geeignet ist und die Flächen für das Vorhaben zur Verfügung stehen, hat die Stadt Leinefelde-Worbis die Aufstellung der notwendigen Bauleitpläne beschlossen. Die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Bildungscampus Herderstraße“, OT Leinefelde wurde am 30.05.2022 und der 59. Änderung des Flächennutzungsplan am 04.07.2022 durch den Stadtrat gefasst. Der Bebauungsplan sollte gem. den vorliegenden Aufstellungsbeschlüssen als vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden. Da der Vorhabenbereich jedoch nur die westliche Grünfläche an der Herderstraße umfasst und der übrige Bereich als Angebotsplan angesehen werden muss, da die Flächen nicht dem Vorhabengebiet zuzuordnen sind und die Nutzungen noch nicht abschließend festliegen, ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans hier nicht sinnvoll. Auch die Planungen für die Schule sind noch nicht abgeschlossen und liegen als Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vor. Der Bebauungsplan wird daher als Angebotsplan gem. § 9 BauGB weitergeführt.

Das Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne erfolgt im Normalverfahren gem. § 10 BauGB. Die Bauleitpläne sollen die Flächen für den Schulneubau incl. der Schulsportanlagen sowie für erforderliche Stellplatzanlagen und die Verkehrsflächen für den ruhenden öffentlichen Verkehr und der erforderlichen Bushaltestation enthalten. Zudem soll über die planungsrechtlichen Festsetzungen auch Parkraum für die Landesgartenschau bereitgehalten und die von möglichen Baumaßnahmen betroffenen vorhandenen Erschließungsstraßen in den Geltungsbereich einbezogen werden. Dementsprechend wurden der Geltungsbereiche der Bauleitpläne, wie unter Kapitel 1 Geltungsbereich, Unterkapitel Planbereich Geltungsbereich 1 beschrieben, festgesetzt bzw. dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll den Planungszielen entsprechend die für die Schule vorgesehene derzeitige Grünfläche an der Herderstraße als Gemeinbedarfsfläche Schule festgesetzt werden. Eine besondere Ausweisung von Sportanlagen soll nicht erfolgen, da hier nur Schulsportanlagen geplant sind, die im Gesamtgebäudekomplex der Schule erstellt werden und keine eigenständigen Sportanlagen darstellen. Soweit die

benötigten Schulsportanlagen nicht vollständig innerhalb des Gebäudekomplexes der Schule und des Grundstückes umgesetzt werden können, kann ein Teil der benötigten Sportanlagen auch über vorhandene Sportanlagen im Umfeld des Plangebiets abgedeckt werden.

Die vorhandene Parkplatzanlage an der Beethovenstraße, östlich der zukünftigen Gemeinbedarfsfläche soll grundsätzlich erhalten bleiben, jedoch den verkehrlichen Anforderungen entsprechend für eine erforderliche Bring- und Abholzone der Schüler\*innen und für eine Erweiterung des Parkraumes umgestaltet werden. Zudem soll der Parkplatz auf das bisherige Schulgelände der ehemaligen Berufsschule ausgeweitet werden. Die bestehenden Parkplatzflächen sowie die benötigte Erweiterungsfläche sollen, da diese als öffentlicher Parkraum neben Besuchern der Schule auch Besuchern der Landesgartenschau zur Verfügung stehen und als Bring- und Abholbereich für den privaten Schülertransport dienen sollen, als öffentliche Parkplatzflächen festgesetzt werden.

Für die benötigten Schulstellplätze soll an der Heinestraße die dafür vorgesehene Fläche westlich der Straße als Gemeinbedarfsfläche Schule mit der Festsetzung einer Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten festgesetzt werden. Östlich dieser Fläche zwischen der Stellplatzfläche und der Heinestraße soll die geplante Bushaltestation für den Schülertransport entstehen. Die dafür benötigte Verkehrsfläche einschließlich der Fahrbahnen und Geh- und Halteflächen soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Busstation ausgewiesen werden. Zur Wahrung eines ausreichenden Abstandes zwischen der Stellplatzanlage und der Busstation und dem nördlich davon gelegenen Wohngebiet soll die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 festgesetzte Grünlandfläche mit einer Tiefe von ca. 15 m südlich des Wohngebiets als Pufferzone beibehalten werden. Die nördliche Planbereichsgrenze grenzt daher an der südlichen Planbereichsgrenze der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.

Zur Einfügung der Schulbauten in das bauliche Umfeld sollen im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Basis hierzu soll das bisherige Planungskonzept für den Schulneubau sein.

Zur Einbindung der Baumaßnahmen in das Orts- und Landschaftsbild, als Ausgleich von Eingriffen in Natur, Landschaft und Boden, zum Klimaschutz sowie zur Weiterführung des mit dem Stadtentwicklungskonzept vorgegebenen grünen Bandes über die Parkplatzfläche östlich der Gemeinbedarfsfläche sollen im Bebauungsplan umfangreiche Pflanz- und sonstige Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs vorgegeben werden. Vorgesehen ist die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf den Bau- und Parkplatzflächen, eine Dachbegrünung für Schulbauten, wasserdurchlässige Befestigungen von Wege und Parkplätzen, Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten und der Erhalt bzw. Neupflanzung von Bäumen im Straßenraum. Da der erforderliche Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft voraussichtlich nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann, werden zusätzlich noch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen zum Einem über die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Worbis, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden soll, sowie über die Ökokonten der Gemeinde Gernrode und der Stadt Leinefeld-Worbis erfolgen.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sollen, soweit notwendig und sofern sie nicht dem Vorhaben entgegenstehen, planungsrechtlich gesichert werden. Da im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche an der Herderstraße mehrere Ver- und

Entsorgungsleitungen die Fläche queren und beim Schulneubau nicht erhalten werden können, ist eine Umlegung der Leitungen in den öffentlichen Straßenraum geplant.

Die vorhandenen Straßen im Plangebiet sollen allgemein als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen werden, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, wie der zukünftige Straßenausbau erfolgen wird. Geplant ist derzeit eine Busschleife- und Station im Bereich der Heinestraße für den Schülertransport durch den ÖPNV und die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes an der Kreuzung Keller-/ Beethoven-/Herderstraße, um die zu erwartenden Verkehre aufzunehmen und eine Entzerrung von Bring- und Abholverkehr sowie dem ÖPNV zu ermöglichen. Kreuzungen mit dem Straßenverkehr für Fußgänger von der Schule zu Haltestellen des ÖPNV (und umgekehrt) sowie zu Bring- und Abholzonen soll weitestgehend reduziert werden.

Für die verkehrliche Situation wurde durch die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH eine „Verkehrliche Einschätzung zum geplanten Bildungscampus Herderstraße“ erarbeitet, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Als Fazit dieser verkehrlichen Einschätzung kann festgestellt werden, dass auch mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Schulnutzung an den betroffenen Knotenpunkten ein stabiler Verkehrsablauf mit geringen Wartezeiten für alle Verkehrsteilnehmer zu erwarten ist. Für die erforderliche Bring- und Abholzone wurden in der Einschätzung Empfehlungen gegeben, die bei der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind. Die Verkehrsplanungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen und für die Empfehlung von Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen wird eine Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst werden. Die empfohlenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan, soweit sie rechtlich festsetzbar sind, aufgenommen. Der Umweltbericht liegt als Teil 2 der Begründung bei. Derzeit liegt eine Baumkartierung von Stephan Gunkel, Leinefelde-Worbis für die Gemeinbedarfsfläche an der Herderstraße sowie ein Artenschutzfachbeitrag des Planungsbüros Dr. Weise, Mühlhausen und „Anmerkungen Umweltbelange“ vom Büro Wette und Gödecke GbR, Landschaftsplanung, Göttingen für das Planungsgebiet vor, die als Anlagen der Begründung beigefügt sind. Die genehmigten Baumfällarbeiten zur Freimachung des Baufeldes wurden im Jahr 2023 durchgeführt. Die notwendigen Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan durch Festsetzung von Ersatzpflanzungen berücksichtigt.

Aufgrund der baulichen Vornutzung wurde ein Bodengutachten für die Gemeinbedarfsfläche an der Herderstraße durch das Ingenieurbüro für Baugrund JAKOBI GmbH, Erfurt erstellt, das der Begründung als Anlage beigefügt ist. Nach dem Gutachten befinden sich im Plangebiet in den nach Abbruch der Wohnblöcke verfüllten Baugruben noch Betonbruch, Bauschutt und sonstige Bodenauffüllungen, die einen erhöhten Gründungs- und Entsorgungsaufwand bedeuten können. Zudem wurden generelle Angaben zum Baugrund, den Bodenverhältnissen und dem Grundwasserstand sowie der Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben, die bei der weiteren Planung und der Projektumsetzung zu beachten sind. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet jedoch nicht möglich. Um Abflussverschärfung durch neuversiegelte Flächen im Plangebiet zu reduzieren, sollen daher dezentrale Rückhaltmaßnahmen im Plangebiet vorgegeben werden. Auch die Flächen westlich der Heinestraße wurden gutachterlich durch das Büro untersucht. Künstliche Befestigungen liegen hier im Bereich des vorhandenen Parkplatzes mit Pflasterbelag und Asphaltdecke auf einer 65 cm starken Schottertragschicht vor. Im Bereich eines ehemaligen Feldweges wurden Ziegelreste im Bereich

des Oberbodens festgestellt. Ansonsten sind hier keine künstlichen Bodeneinträge vorhanden. Wie auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens gering und sollte das anfallende Oberflächenwasser der Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

Da das Schulgelände durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets vorbelastet ist, wurde zur Sicherstellung gesunder Lern- und Arbeitsbedingungen am Schulstandort ein Schallschutzgutachten bei dem Ingenieurbüro Schirmer GmbH – Beratende Ingenieure, Dresden in Auftrag gegeben. Gem. den Gutachten, dass der Begründung als Anlage beigelegt ist, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten und um 2 dB(A) bis 3 dB(A) unterschritten. Der Lärmimmissionschutz des Schulgeländes ist damit hinsichtlich des Gewerbelärms von den angrenzenden Märkten sichergestellt. Vom Verkehrslärm ist nur die Südfassade des geplanten Hauses 1 an der Ecke Kellerstraße/ Herderstraße betroffen. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 60 dB(A) um bis zu 2 dB(A) überschritten. Im Gutachten wird empfohlen auf schutzwürdige Nutzungen im betroffenen Bereich zu verzichten bzw. z.B. Schallschutzfenster für schutzbedürftige Fenster vorzusehen. Da die Planungen zum Schulgebäude nicht abgeschlossen sind, ist der Schallschutznachweis auf Ebene des Genehmigungsverfahrens zu führen. Da nur eine kleine Fläche von der Überschreitung betroffen ist, soll auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden. Auswirkungen auf die schutzwürdige Nachbarschaft durch den Schulbau und den Stell- und Parkplatzflächen sowie der Busstation sind bei Umsetzung der im Gutachten aufgeführten Rahmenbedingungen für den Schulneubau und Einhaltung der prognostizierten Fahrzeugbewegungen auf den Park- und Straßenflächen nicht zu erwarten. Die zulässigen Immissionsgrenz- und Immissionsrichtwerte werden eingehalten.

Seitens der Thüringer Straßenbauverwaltung ist im Rahmen des Vorhabens Westspange im Zuge der Umverlegung der L 3080 I OU Leinefelde eine sichere Geh- und Radwegverbindung in den südlichen Bereich der Stadt Leinefelde geplant. Der Radverkehr der L 3080 alt vom bestehenden Radweg zwischen den Ortsteilen Beuren und Leinefelde soll dabei aufgenommen und parallel zur geänderten Linienführung der L 3080 bis zu der vorhandenen Straße im Wohngebiet als Radweg bzw. Rad-/ Wirtschaftsweg geführt werden. Vom geplanten Geh- und Radweg soll ein Anschluss an die Heinestraße im Bereich der vorhandenen öffentlichen Parkplatzfläche an der Heinestraße und den westlich anschließenden Grünflächen geschaffen werden. Detaillierte konstruktive Abstimmungen wurden hierzu zwischen TLBV, Region Nord und der Stadt Leinefelde-Worbis aufgrund des frühen Planungsstadiums noch nicht geführt. Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Geh- / Radweges im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes soll die dafür freizuhaltende Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich, der auch die Nutzung für den Radverkehr zulässt, festgesetzt werden.

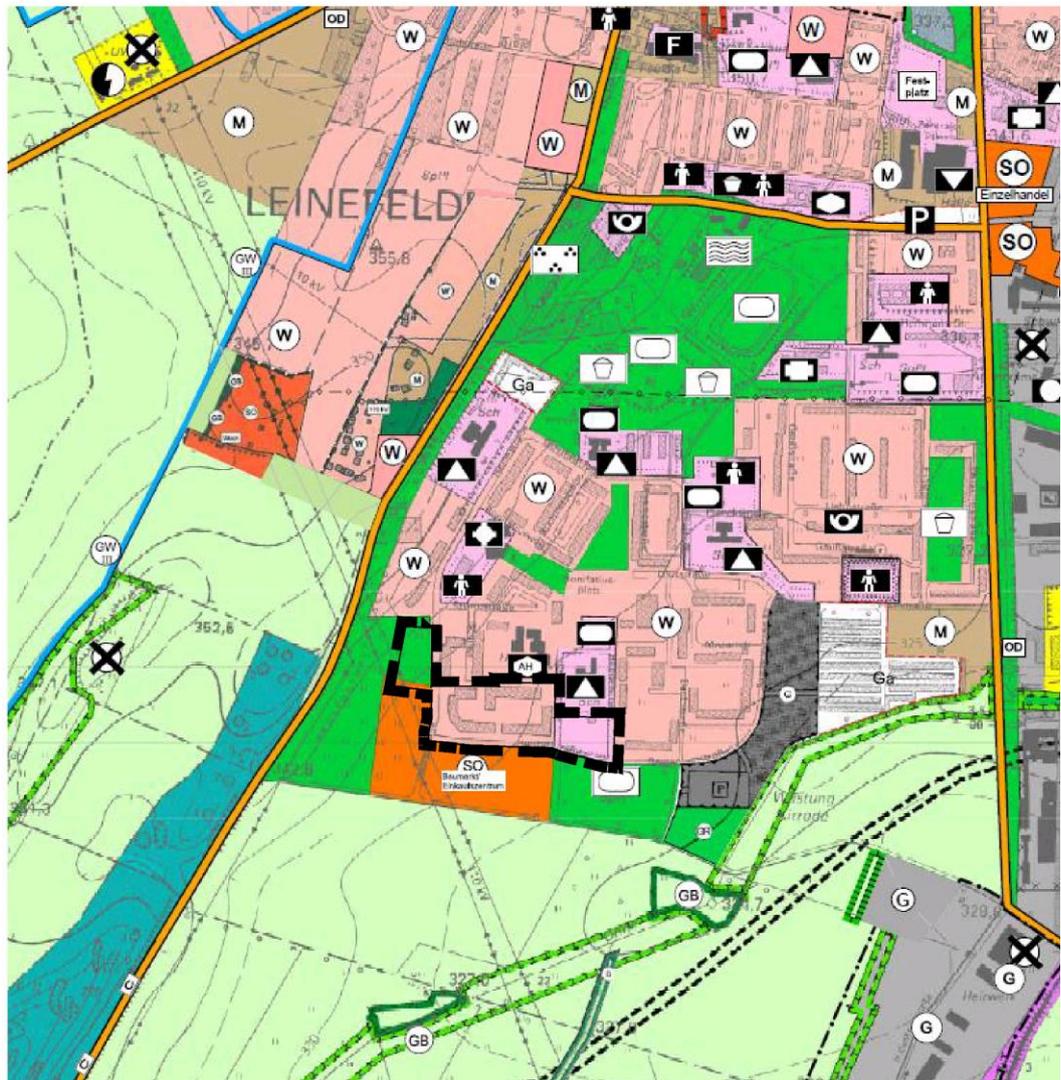
### **3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis mit den Ortsteilen Leinefelde, Worbis, Birkungen, Beuren, Breitenholz, Breitenbach, Wintzingerode, Kirchohmfeld, und Kaltohmfeld wurde am 19.08.1998 wirksam. Der Flächennutzungsplan wurde bisher mehrfach geändert und berichtigt, um den Plan an die gemeindlichen Entwicklungsziele anzupassen.

Auf den nachfolgenden Seiten sind maßstabslose Auszüge aus der „Redaktionelle Neufassung der Urfassung von 1997 einschließlich aller festgestellten F-Planänderungen für die Teilbereiche der Stadt Leinefelde-Worbis (Blatt Süd)“ Arbeitsstand 26.09.2022 mit

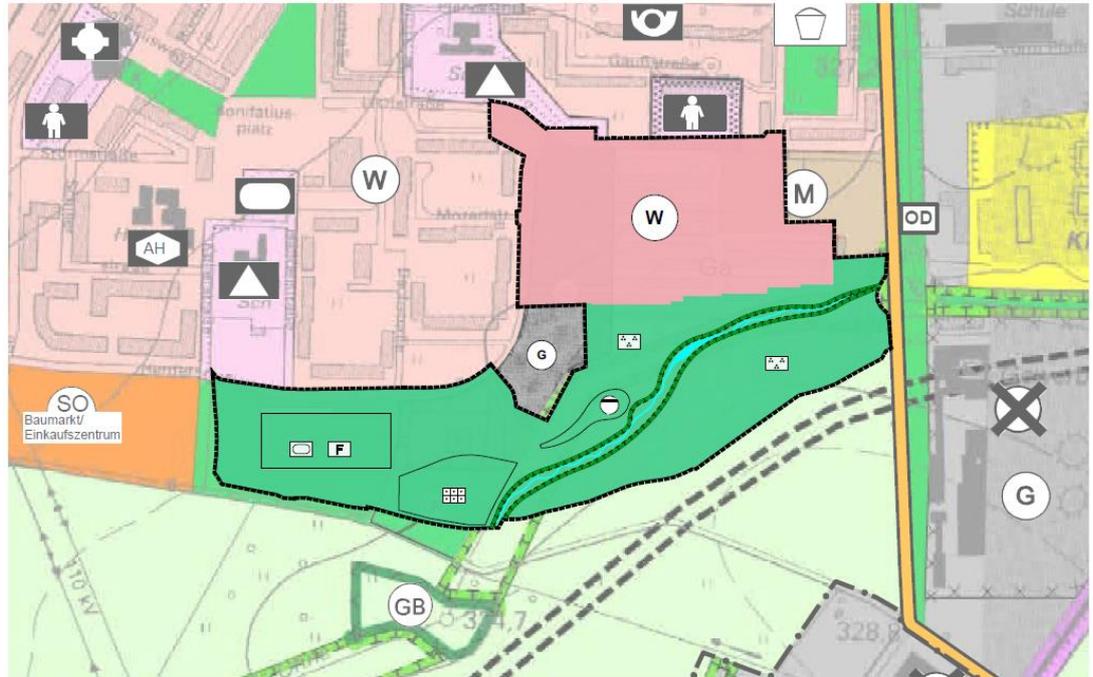
Kennzeichnung des Geltungsbereichs 1 (schwarze Balkenlinie), der aktuellen 37. Änderung des Flächennutzungsplanes für das an das Plangebiet angrenzende Gebiet der Landesgartenschau sowie aus der „Redaktionelle Neufassung der Urfassung von 1997 einschließlich aller festgestellten F-Planänderungen für die Teilbereiche der Stadt Leinefelde-Worbis (Blatt Nord)“ Arbeitsstand Januar 2023 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs 2 abgedruckt.

**Auszug aus der „Redaktionelle Neufassung der Urfassung von 1997 einschließlich aller festgestellten F-Planänderungen für die Teilbereiche der Stadt Leinefelde-Worbis (Blatt Süd)“ Arbeitsstand 26.09.2022 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs 1 (schwarze Balkenlinie), Karte genordet**



**Auszug aus der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungspläne Nr. 140 „LGS2024-Gartenstadt“ und Nr. 141 „LGS2024-Augarten an der Ohne, Ortsteil Leinefelde, genehmigt 17.01.2023, Karte genordet**

**Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplans, M1:5000**



### Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

2. Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 b, Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Abwasser

3. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

Zweckbestimmung: Sportplatz

Zweckbestimmung: Festplatz

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

Wasserflächen

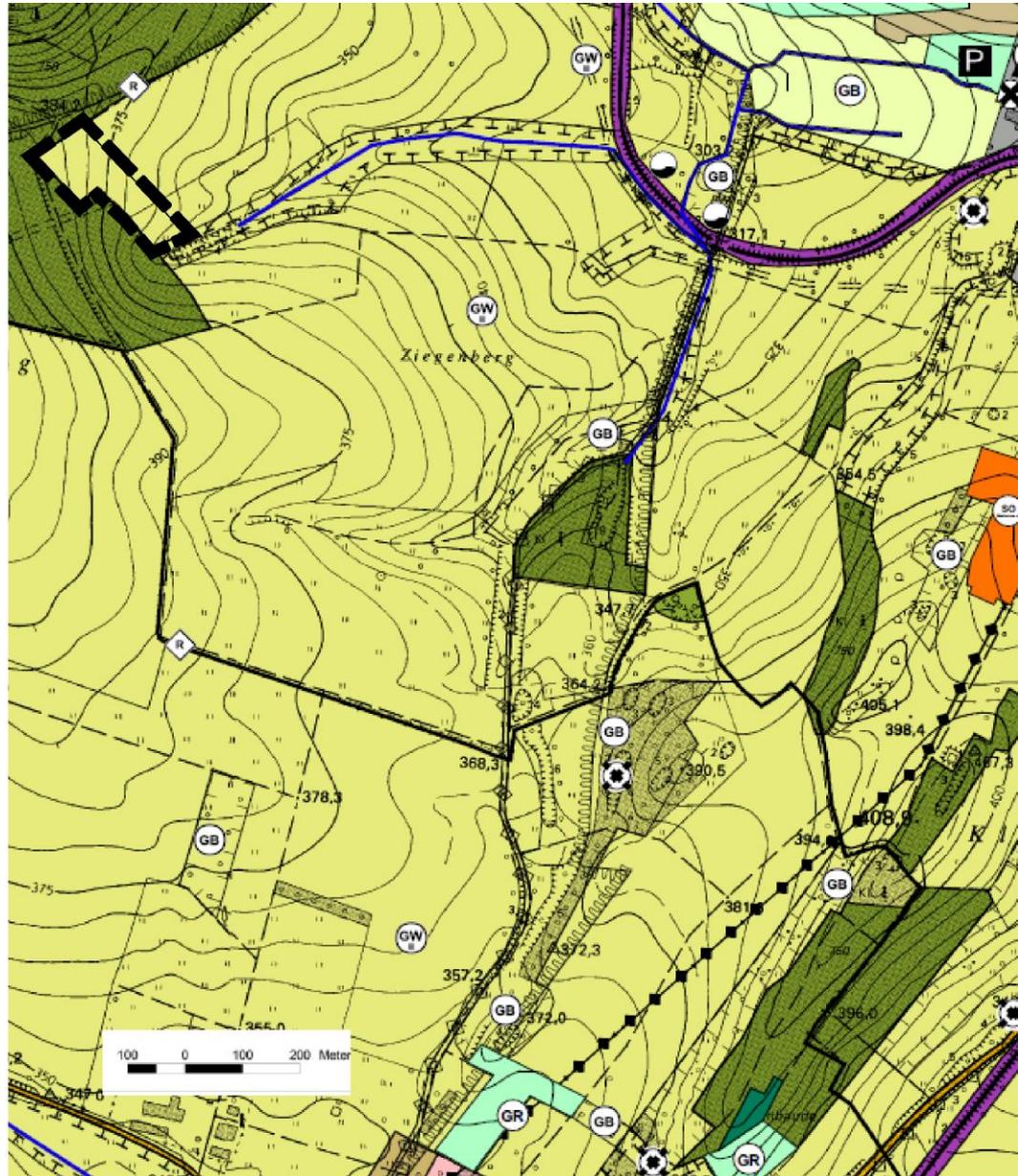
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Sonstige Planzeichen

Bereich der 37. Änderung des FNP

**Auszug aus der „Redaktionelle Neufassung der Urfassung von 1997 einschließlich aller festgestellten F-Planänderungen für die Teilbereiche der Stadt Leinefelde-Worbis (Blatt Nord)“ Arbeitsstand Januar 2023 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs 2 (schwarze Balkenlinie), Karte genordet**



Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich 1 der Bereich der unbebauten Grünfläche an der Herderstraße einschl. der Herderstraße als Wohnbaufläche, der vorhandene Parkplatz an der Beethovenstraße einschl. der einbezogene Schulfläche mit den angrenzenden Straßen als Fläche für den Gemeinbedarf Schule und der öffentliche Parkplatz und die unbebaute Grünfläche an der Heinestraße im südlichen Bereich als besonderes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Möbelmarkt/ Einkaufszentrum und der überwiegende Bereich als Grünfläche ohne die Festlegung einer besonderen Zweckbestimmung dargestellt. Die Fläche im Geltungsbereich 2 ist als Fläche für die

Landwirtschaft dargestellt. Die geplanten baulichen Entwicklungen im Geltungsbereich 1 sowie die geplante Ausgleichsfläche im Bereich des Geltungsbereichs 2 stehen den bestehenden Flächendarstellungen entgegen. Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes, der die verbindlichen Flächennutzungen festsetzt, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis, die im Parallelverfahren aufgestellt wird, erfolgen soll.

Den Planungszielen entsprechend werden mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich 1 die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für die schulische Nutzung (unbebaute Grünflächen an Herderstraße) einschl. der angrenzenden Straßenflächen als Flächen für den Gemeinbedarf Schule und die öffentlichen Parkplatzflächen an der Beethovenstraße einschl. der benötigten Erweiterungsflächen als Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt. Die private Stellplatzfläche für die Schule westlich der Heinestraße wird, da sie der Schule zugeordnet ist, ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche Schule ausgewiesen. Die neue Busstation an der Heinestraße wird ihrer Nutzung entsprechend als Fläche für Busstation dargestellt. Da der Flächennutzungsplan bezüglich der an die Stellplatz- und Busstationsfläche nördlich angrenzenden Wohnbaufläche zu den Festsetzungen der rechtskräftigen 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Heinestraße“ noch Abweichungen aufweist und auch die Flächenausweisung des Bebauungsplanes Nr. 3 „In den Saalen“ für das Sondergebiet leicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, werden die direkt an das Plangebiet anschließenden Bereiche in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung einbezogen und den rechtskräftigen Bebauungsplänen entsprechend angepasst. So wird eine kleine Ecke des im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiets als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünland und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, da diese Fläche mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 als Kompensations- und Grünfläche festgesetzt wurde. Die in der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 festgesetzte Ausdehnung der Wohnbaufläche nach Süden und Westen weicht etwas von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes und Klarstellung der Flächennutzung wird die Darstellung der Wohnbaufläche an die tatsächliche Ausdehnung des Wohngebiets angepasst. Dazu werden bisher dargestellte Grünflächen teilweise mit Wohnbauflächen belegt und bisherige Wohnbauflächen den Grünflächen zugeordnet. Die betroffenen und verbleibenden Grünflächen sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen als Grünland- und Kompensationsflächen festgesetzt. Dementsprechend werden diese Flächen im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünlandflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Mit der Klarstellung der durch genehmigte Bebauungspläne vorgegebenen Flächennutzung in diesem Bereich, wird einer schlüssigen städtebaulichen Entwicklung der Flächennutzung in diesem Bereich Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich 1 der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst damit eine Fläche von insgesamt ca. 4,57 ha. Davon umfassen die Flächen im

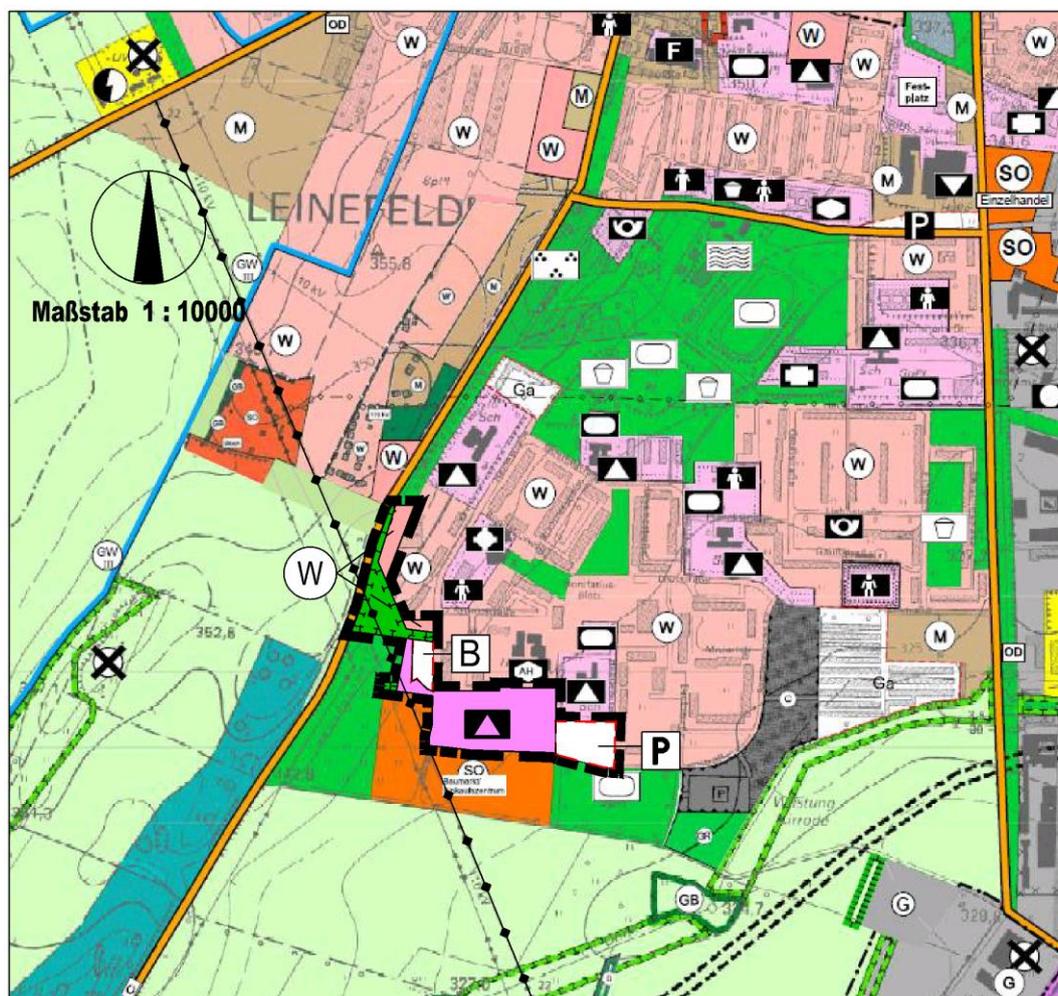
**Bestand:**

- |                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| • Grünfläche                         | 1,43 ha |
| • Wohnbauflächen (an Heinestraße)    | 0,19 ha |
| • Wohnbauflächen (an Herderstraße)   | 2,16 ha |
| • Sonstige Sondergebiete             |         |
| Bau- und Möbelmarkt/ Einkaufszentrum | 0,11 ha |
| • Flächen für den Gemeinbedarf       | 0,68 ha |

**59 Änderung F-Plan:**

- Grünfläche: Grünland und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 0,85 ha
- Wohnbauflächen (an Heinestraße) 0,40 ha
- Flächen für den Gemeinbedarf 2,38 ha
- Flächen für den ruhenden Verkehr 0,68 ha
- Flächen für Busstation 0,26 ha

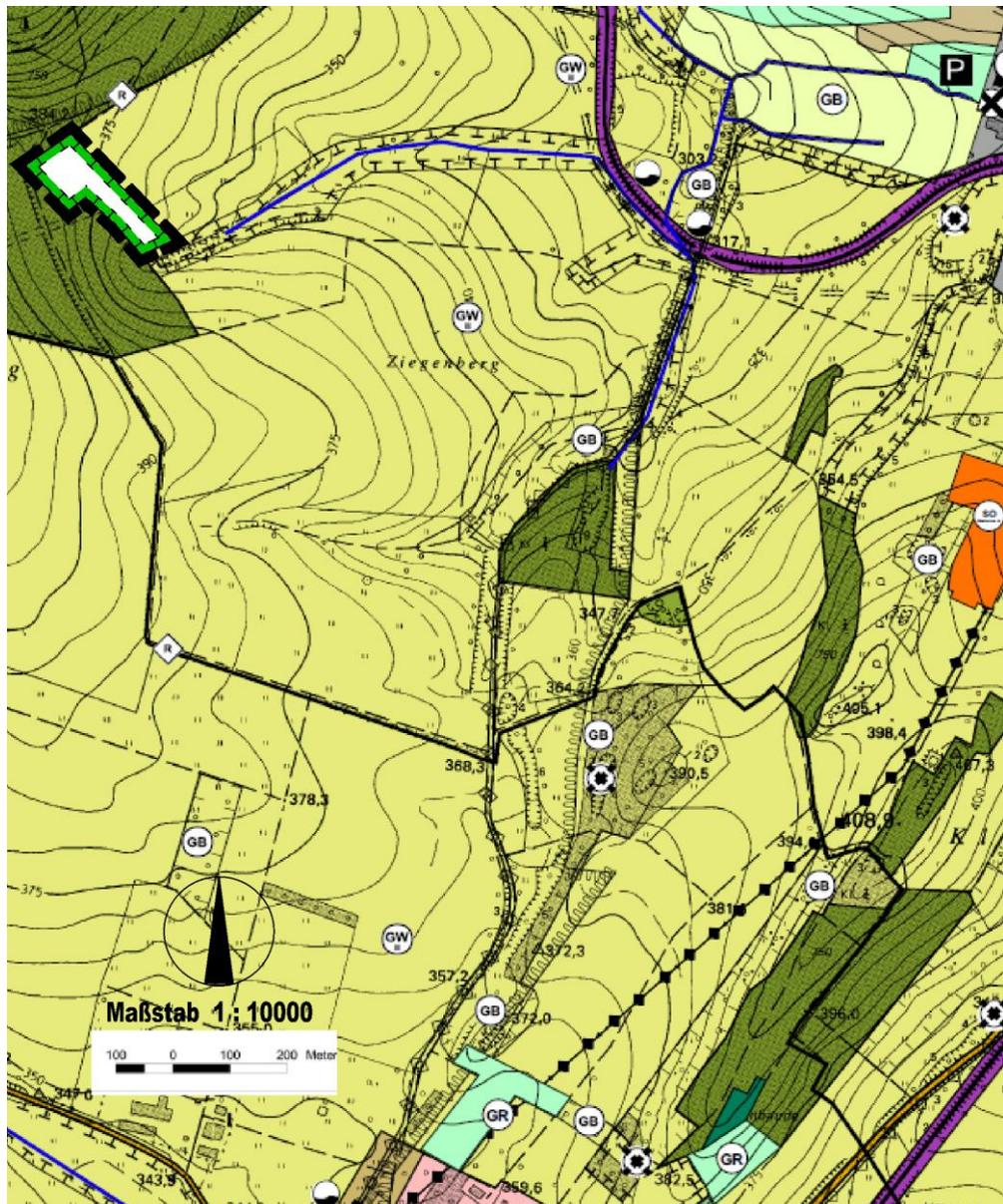
Nachfolgend ist ein maßstabloser Auszug aus dem Entwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich 1 abgedruckt:



Mit der geplanten Ausgleichsfläche in der Gemarkung Worbis, soll am bestehenden Waldrand als Übergang zu den Ackerflächen und Ergänzung des südlich der Planfläche vorhandenen Feldgehölzes zum Schutz des Waldrandes und Schaffung von Lebensräumen für verschiedene Vogelarten die bestehende Ackerfläche in ein Feldgehölz durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern mit darauffolgender Sukzession umgewandelt werden. Diese Umwandlung wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser durch die Reduzierung von Schadstoffeinträgen durch die landwirtschaftliche Nutzung aus und bietet als Komplexbiotop mit Freiflächen und Saumstrukturen im Verbund mit den

Gehölzflächen ein Nahrungsgrundlage und einen Schutzraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Mit der Umwandlung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche in ein Feldgehölz wird die Fläche der Landwirtschaft entzogen. Dies ist jedoch zu Gunsten einer sinnvollen Waldrandgestaltung, der Förderung der Biodiversität, dem Landschaftsbild sowie des Arten- und Naturschutzes vertretbar. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Pflanzmaßnahmen zur Umwandlung in ein Feldgehölz textlich festgesetzt. Da die Fläche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können, erfolgt keine weitere Flächenfestsetzung für die Ausgleichsfläche. Analog dazu wird auch im Flächennutzungsplan die Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt und die Darstellung der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft aufgehoben.

Nachfolgend ist ein maßstabsloser Auszug aus dem Vorentwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich 2 abgedruckt:



## 4. Regionalplanung

Die Stadt Leinefelde-Worbis soll als Mittelzentrum gem. dem Regionalplan Nordthüringen (RPNT<sub>h</sub>) über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung verfügen. Zudem soll sie die Grundversorgung der Stadt Leinefelde-Worbis sowie der Gemeinde Wingerode sicherstellen. Die vorhandene dezentrale Siedlungsstruktur soll erhalten und weiterentwickelt werden und die Siedlungsentwicklung u.a. durch Innenentwicklung und Verbesserung der Infrastruktureffizienz erfolgen. Des Weiteren soll im Rahmen der Siedlungsentwicklung die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so angeordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und eine Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Der Nutzungsmischung im Innenbereich soll in der Abwägung öffentlicher und privater Belange besonderes Gewicht eingeräumt werden. Gem. dem RPNT<sub>h</sub> sollen Regelschulen in Grundzentren und Gymnasien und Berufsschulen in zentralen Orten zur Verfügung gestellt werden.

Die geplanten Gemeinbedarfsfläche für Schule und die zugehörigen Park- und Stellplatzflächen sowie Flächen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) stellen Einrichtungen mit örtlicher und regionaler Bedeutung dar, die ein Mittelzentrum vorhalten sollte. Die Gemeinbedarfs- und Parkplatzflächen liegen zudem zu großen Teilen im Innenbereich bzw. wurden vormals baulich genutzt, sind durch vorhandenen Straßen erschlossen und liegen in einem durch Wohn-, Schul- und Versorgungseinrichtungen mit vorhandenen Frei- und Sportflächen und -anlagen geprägten Stadtteil, der im Rahmen der Landesgartenschau 2024 durch Planung einer Wohnbausiedlung und umfangreichen Grün-, Sport- und Freizeitanlagen an der Ohme mit Renaturierung des Gewässers weiter aufgewertet werden soll. Darüber hinaus verfügt der Planbereich über gute Verkehrsanbindungen sowohl an den ÖPNV als auch an das allgemeine Straßennetz. Der Siedlungsentwicklungsziele des RPNT<sub>h</sub> wird damit im besonderen Maße entsprochen.

Die regionale Bedeutung des Vorhabens für den Landkreis Eichsfeld, die Standortuntersuchungen für die notwendige Verlagerung der Schule sowie die Auswirkungen sind dem Kapitel 2. Ziele und Zwecke der Planung zu entnehmen. Grundsätzlich entstehen durch die Verlegung eines bestehenden Schulstandortes in eine andere Stadt insbesondere bezüglich des Einzugsgebiets der Schule, der Schülerbeförderung und Veränderungen an den Schülerzahlen an anderen Schulen Veränderungen, die gelöst werden müssen. Hierzu erfolgen umfangreiche Abstimmungen mit dem Landkreis Eichsfeld, den betroffenen Kommunen, den Eltern und Schüler\*innen, die von der Verlegung betroffen sein könnten. Über ergänzende Maßnahmen, wie dem Ausbau eines guten Anschlusses der neuen Schule an den ÖPNV mit direkten Verbindungen z.B. nach Heilbad Heiligenstadt und zum Bahnhof Leinefelde und dem Ausbau des Radwegenetzes, soll der neue Standort für die Schüler\*innen im Eichsfeld und darüber hinaus attraktiv und auch weiterhin erreichbar bleiben. Da kein geeigneter Standort in der Stadt Heilbad Heiligenstadt gefunden werden konnte, stellt die Verlagerung des Schulstandortes nach Leinefelde derzeit die einzige Möglichkeit zum Erhalt der Schule dar. Eine Aufgabe der Angebotsschule würde erhebliche Auswirkungen auf die Schullandschaft im Landkreis Eichsfeld haben und die bestehenden staatlichen Schulen bezüglich der aufzunehmenden Schülerzahlen vor erheblichen Problemen stellen, da die bestehenden Kapazitäten bereits heute schon in vielen Schulen erschöpft sind.

Der Geltungsbereich 1 liegt im RPNT<sub>h</sub> dargestellten Siedlungsbereich der Ortschaft Leinefelde. Vorrang-, Vorbehalts- und Schutzgebiete werden mit dem Geltungsbereich nicht berührt.

Die das Plangebiet tangierende 110 kV Hochspannungsleitung ist im RPNT<sub>H</sub> als Hauptversorgungsleitung verzeichnet. Die Hochspannungsleitung ist in den Planungen berücksichtigt und wird durch die geplanten Nutzungen in ihrem Bestand nicht gefährdet.

Der Geltungsbereich 2 mit der Ausgleichsfläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Freiraumsicherung. Die vorgesehene Umwandlung der Ackerfläche in ein Feldgehölz steht dem Vorbehaltsgebiet nicht entgegen und sichert hier auch weiterhin die bestehenden Freiflächen im Landschaftsraum. Die angrenzende Waldfläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. Durch die naturnahe Umgestaltung bzw. Ergänzung des Waldrandes mit dem Feldgehölz und der Verbesserung des Landschaftsbildes wird auch diesem Vorbehaltsgebiet entsprochen.

## 5. Festsetzungen

### 5.1 Größe und Gliederung

Der räumliche Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 35.944 m<sup>2</sup>. Von der Gesamtfläche entfallen auf:

#### 1. Fläche für den Gemeinbedarf Schule

- |                                    |                       |                                 |
|------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| • Bereich an der Herderstraße      | 15.891 m <sup>2</sup> |                                 |
| • Bereich westlich der Heinestraße | 2.057 m <sup>2</sup>  | <b>ca. 17.948 m<sup>2</sup></b> |

#### 2. Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

- |   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| • Heine-/ Herder-/ Keller-/ Beethovenstraße |  | <b>ca. 11.056 m<sup>2</sup></b> |
|---|--|---------------------------------|

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- |                          |                      |                                |
|--------------------------|----------------------|--------------------------------|
| • Bus                    | 2.623 m <sup>2</sup> |                                |
| • Öffentlicher Parkplatz | 3.913 m <sup>2</sup> |                                |
| • Fußgängerbereich       | 218 m <sup>2</sup>   | <b>ca. 6.754 m<sup>2</sup></b> |

#### 3. Grünflächen

- |   |  |                              |
|---|--|------------------------------|
| • öffentliche Grünfläche -Verkehrsgrün- |  | <b>ca. 186 m<sup>2</sup></b> |
|---|--|------------------------------|

#### 4. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

- |  |  |                                |
|--|--|--------------------------------|
| • Stellplatzflächen<br>in Fläche für den Gemeinbedarf Schule enthalten |  | <b>ca. 2.057 m<sup>2</sup></b> |
|--|--|--------------------------------|

Der räumliche Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 18.131 m<sup>2</sup>. Von der Gesamtfläche entfallen auf:

#### 1. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- |                            |  |                                 |
|----------------------------|--|---------------------------------|
| • Fläche für Maßnahmen ... |  | <b>ca. 18.131 m<sup>2</sup></b> |
|----------------------------|--|---------------------------------|

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

#### Gemeinbedarfsfläche

Die für den Neubau der Schule benötigte Fläche an der Herderstraße wird einschließlich des Bereiches für die geplante Stellplatzanlage für Lehrer und Mitarbeiter an der

Heinestraße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule mit einer Gesamfläche von ca. 17.948 m<sup>2</sup> festgesetzt. Davon entfallen auf die Fläche für die geplante Stellplatzanlage an der Heinestraße ca. 2.057 m<sup>2</sup>. Eine direkte Errichtung der Stellplatzanlage auf der Fläche an der Herderstraße ist aufgrund des Flächenbedarfs für das Schulgebäude und den schulischen Außenflächen nicht möglich. Gem. textlicher Festsetzung 1.1 sind dem Nutzungszweck Schule dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zulässig. Dies umfasst auch die schulischen Sportanlagen. Eine Fremdnutzung der Sportanlagen ist nicht geplant, so dass eine gesonderte Ausweisung von Flächen für Sportanlagen hier nicht erforderlich ist. Eine Verortung der schulischen Sportanlagen ist zudem nicht möglich, da die Planungen des Schulgebäudekomplexes nicht abgeschlossen sind. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Die Zulässigkeit obliegt der Baugenehmigungsbehörde und ist im Einzelfall zu entscheiden.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Schule westlich der Heinestraße soll die erforderliche Stellplatzanlage vorrangig für Lehrer und Mitarbeiter der Schule errichtet werden. Sonstige schulische Hochbauanlagen sind hier nicht geplant. Hier sollen auch aus städtebaulichen Gründen Flächen ohne wesentliche hochbauliche Anlagen als Übergang vom südlich der Fläche gelegenen Baumarkt zu den nördlich gelegenen Wohngebieten und zu den westlich angrenzenden Grünflächen verbleiben. Dementsprechend werden mit der textl. Festsetzung 1.1 für diese Flächen nur Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten zugelassen. Als Ausnahme können jedoch auch eingeschossige Nebengebäude im Sinne des § 14 bis zu einer Gesamtgrundfläche von 50 m<sup>2</sup> (Grundfläche aller errichteten Nebengebäude auf dieser Fläche) zugelassen werden. Mit dieser Ausnahmeregelung soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass z.B. für die Unterhaltung der Parkplatzfläche ein Geräteschuppen oder eine Garage für Unterhaltungsfahrzeuge errichtet werden kann.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Vorgabe des Orientierungswertes der Obergrenze der GRZ wird in der BauNVO für Gemeinbedarfsfläche nicht gegeben, da die Gemeinbedarfsfläche nicht zu den in der BauNVO festgelegten Baugebieten gehört. Um die Versiegelung des Grundstücks zu steuern und auf das erforderliche Maß zu begrenzen, wird für die Gemeinbedarfsfläche jedoch eine GRZ festgesetzt. Da die Flächengröße der Gemeinbedarfsfläche für das geplante Schulzentrum gerade ausreichend bemessen ist, ist für die Überbauung des Grundstückes mit dem Schulzentrum eine größere Grundfläche erforderlich. Aufgrund der erforderlichen Größe wird die GRZ mit 0,85 festgesetzt. Damit müssen 15 Prozent des Grundstücks Freiflächen bleiben. Da die Gemeinbedarfsfläche nicht der BauNVO unterliegt, sind hier die Regelungen zur Überschreitung der GRZ nicht anzuwenden und gilt die festgesetzte GRZ als Höchstmaß. Die festgesetzte GRZ beruht auf den bisherigen Planungen des Schulzentrums und ist auch für alternative Planungskonzepte ausreichend bemessen.

### Höhe der baulichen Anlagen

Die derzeitigen Planungen des Schulzentrums sehen einen gegliederten Gebäudekomplex mit einem zweigeschossigen Unterbau (Untergeschoss und Erdgeschoss als Basisgeschoss) und 3 darüber hinausragende Gebäudeteile mit zwei Geschossen (Häuser 1 und 2) bzw. einem Geschoss incl. Unter- und Erdgeschoss für eine Sporthalle (Haus3) vor. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei ca. 15 m über dem Erdgeschossniveau. Zur Einfügung des geplanten Baukörpers in das bauliche Umfeld mit bis zu 8-geschossigen Wohngebäuden, dem 1- bis 2-geschossigen Wohn- und Therapiezentrum, dem 4-geschossigen ehemaligen Schulgebäude an der Kellerstraße sowie den eingeschossigen Marktgebäuden an

der Herderstraße soll die maximale Höhe des Schulgebäudes unter Berücksichtigung der derzeitigen Planungen und der umgebenden Bebauung im Bebauungsplan festgelegt werden. Damit soll auch dem Schutz des Ortsbildes Rechnung getragen werden. In Richtung Süden soll mit dem Schulgebäude gegenüber den 8-geschossigen Wohngebäuden im Norden und den eingeschossigen Marktgebäuden im Süden eine Abstufung der Gebäudehöhen erfolgen. Die Höhen der 8-geschossigen Gebäude liegen bei einer anzunehmenden Bruttogeschosshöhe von ca. 2,80 m plus Dachaufkantung bei ca. 23 m. Die Höhen der Marktgebäude wurden nicht ermittelt, dürften aber üblicherweise bei 6 m bis 9 m liegen. Das geplante Schulgebäude mit einer Höhe von ca. 15 m über dem Erdgeschossniveau würde damit in der Mitte zwischen den hohen Wohngebäuden und den Marktgebäuden liegen. Die städtebaulich sinnvolle Abstufung der Gebäudehöhen zur Einpassung des Schulgebäudes in das Ortsbild kann damit Rechnung getragen werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Gebäudeabstufung wird für das Schulgebäude eine maximale Gebäudehöhe über die Festsetzung einer Höhe nach dem „Deutschen Haupthöhennetz“ (DHHN) mit 347 m mit der textl. Festsetzung 1.2 bestimmt. Die angegebene maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der Gebäude (Oberkante Attika bei Flachdächern und Oberkante Dachfirst bzw. höchster Dachabschluss bei geneigten Dächern). Die mittlere Geländehöhe liegt im Plangebiet bei ca. 331,50 m DHHN, so dass das geplante Schulzentrum gegenüber dem vorhandenen Gelände im Norden ca. 15,50 m und im südlichen niedrigeren Grundstücksbereich ca. 17 m in Erscheinung treten kann. Die festgesetzte maximale Höhe ist so bemessen, dass die geplanten bis zu 3-geschossigen Gebäude (ohne Berücksichtigung des Untergeschosses) mit Bruttogeschosshöhen von 5 m einschl. notwendiger Toleranzen für die spätere Ausführung am Standort umgesetzt werden kann. Die größeren Geschosshöhen werden hier benötigt, da insbesondere für das Erdgeschoss bei Schulbauten für die Eingangs-, Aufenthalts- und Veranstaltungsbereiche größere Geschosshöhen benötigt werden und auch in Geschossen mit Klassenräumen für die statische Konstruktion, der technischen Ausstattung und dem Luftraumprofil in den Klassenräumen höhere Geschosse als z.B. in Wohnhäusern erforderlich sind.

Mit der festgesetzten Gebäudehöhe in Verbindung mit der festgesetzten Eingrünung des Plangebiets durch Bäume wird dem Einfügungsgebot in das Orts- und Landschaftsbild ausreichend entsprochen.

## 5.4 Bauweise, Baugrenzen

### Bauweise

Um den bisherigen Planungen des Schulzentrums hinsichtlich der Gebäudelängen gerecht zu werden, die bei ca. 160 m liegt, wird für die Gemeinbedarfsfläche an der Herderstraße die abweichende Bauweise festgesetzt und mit der Festsetzung 2.1 Gebäude über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zugelassen.

### Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Da ein Planungsziel es ist, dass der bisher geplante Gebäudekörper des Schulzentrums auf dem Grundstück an der Herderstraße umsetzbar ist und das Grundstück mit dem geplanten Schulzentrum fasst vollständig bebaut werden soll, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen, an die gebaut aber von denen auch Abstand gehalten werden kann, großzügig bemessen. Zu den Straßen werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 3,0 m festgesetzt. Da Teile des bisher geplanten Schulgebäudes bis dicht an die nördliche Grundstücksgrenze reichen, wird für die Umsetzbarkeit des Planungskonzeptes die Baugrenze nach Norden an der Grundstücksgrenze zum Wohn- und Therapiezentrum festgesetzt. Bei einer Bebauung an der Grundstücksgrenze oder einer Bebauung mit Grenzabständen, die geringer sind, als die Thüringer Bauordnung

(ThürBO) zulässt, sind Baulasten auf dem Nachbargrundstück erforderlich, die im Rahmen der Genehmigungsplanung seitens der Bauenden bei den Eigentümern der Nachbargrundstücke einzuholen sind und über den Bebauungsplan nicht garantiert werden können.

Um die verbleibenden Randflächen der Gemeinbedarfsflächen außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen von wesentlichen Hochbauten und Anlagen und insbesondere von Flächen des ruhenden Verkehrs freizuhalten, damit im Straßenraum unbebaute Grünflächen verbleiben, die für die Gestaltung des Straßenraumes wichtig sind, werden mit der textl. Festsetzung 3.1 Tiefgaragen, Garagen und Carports nur innerhalb der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in der dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, dass das Vorhaben aber auch Alternativplanungen auf dem Grundstück realisiert werden können, ohne die Baugrenzen überschreiten zu müssen, wobei geringe Überschreitungen in begründeten Ausnahmefällen für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Fluchttreppen, technischen Anlagen) zugelassen werden können.

Für die Gemeinbedarfsfläche an der Heinestraße wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, hier ist nur die geplante Stellplatzanlage zulässig und Nebenanlagen und Garagen können nur als Ausnahme zugelassen werden. Die Grundfläche der Nebengebäude und Garagen wird für diesen Bereich auf insgesamt 50 m<sup>2</sup> begrenzt.

## 5.5 Grünflächen

### **öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün -**

Nordöstlich des bestehenden Parkplatzes an der Beethovenstraße befindet sich an der Händelstraße ein vorhandener Grünstreifen zwischen dem ehemaligen Schulgelände und der Straßenfläche. Dieser Grünstreifen mit vorhandenem Baumbestand liegt innerhalb der Straßenparzelle und soll als straßenbegleitende Grünfläche zur Gestaltung des Straßenraumes erhalten und planungsrechtlich über den Bebauungsplan gesichert werden. Die Fläche wird dazu als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün und die vorhandenen Bäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die Maßnahmen zur Erhaltung der Bäume werden ergänzend dazu über die textl. Festsetzung 4.6.1 festgesetzt.

## 5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur visuellen Abgrenzung der geplanten Stellplatzanlage auf der Gemeinbedarfsfläche an der Heinestraße zur offenen Landschaft und zum nördlich gelegenen Wohngebiet und zur Begrünung sowie zum Schutz des Ortsbildes werden entlang der West- und Ostseite der Gemeinbedarfsfläche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Gem. textl. Festsetzung 4.3.1 wird für die Pflanzflächen vorgegeben, dass diese mit einer geschlossenen Strauchhecke zu bepflanzen sind. Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind hier 25 heimische, standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Baumpflanzungen sind auf der Fläche nicht möglich, da die Gemeinbedarfsfläche fast vollständig im Sicherheitsbereich der darüber führenden Hochspannungsleitung liegt und Baumpflanzungen in diesem Bereich nicht oder nur sehr eingeschränkt zulässig sind.

Für die Durchgrünung der Gemeinbedarfsflächen zur besseren Einbindung der Gebäude in das Ortsbild und aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes sowie als Ersatzpflanzung

für den Entfall von vorhandenen Bäumen wird mit der textl. Festsetzung 4.1.1 vorgegeben, dass im Bereich der Gemeinbedarfsflächen Schule mind. 37 standortgerechte Bäume mind. der 2. Ordnung in einer mind. 10 m<sup>2</sup> großen unversiegelten Pflanzgrube (mind. Tiefe 1,5 m) zu pflanzen sind. Da diese Festsetzung grundsätzlich für beide Gemeinbedarfsflächen Schule gilt, wird in der Festsetzung darauf hingewiesen, dass Baumpflanzungen im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen die Vorgaben für Baumpflanzungen im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen (s. Festsetzung 7. des Bebauungsplanes) zu beachten sind. Da kleinere Bereiche der Gemeinbedarfsfläche an der Heinestraße außerhalb des Sicherheitsbereiches liegen, könnten auch hier Baumpflanzungen vorgenommen werden.

Zur Begrünung der Parkplatzanlage an der Beethovenstraße und der Bushaltestation an der Heinestraße wird mit der textl. Festsetzung 3.1 bestimmt, dass im Bereich der Parkplatzanlage je 5 nicht überdachte Pkw-Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum in einer mind. 10 m<sup>2</sup> unversiegelten Pflanzgrube (Mindesttiefe 1,5 m) und innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Bus insgesamt mind. 5 Laubbäume zu pflanzen sind. Um Anreize zu geben, damit auch Bestandsbäume, die nicht als zu erhaltende Bäume festgesetzt sind, da sie evtl. den baulichen Entwicklungen entgegenstehen können, so weit wie möglich zum Schutz des Ortsbildes und Natur- und Klimaschutz erhalten werden, können verbleibende „Stellplatzbäume“ auf die gem. der Festsetzung 3.1 neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Damit die Baumpflanzungen im Bereich dieser Verkehrsflächen auch zur Verschattung der befestigten Park-, Bushalteplätze und Zufahrten beitragen, wird mit der textl. Festsetzung auch eine entsprechende Anforderung an die Baumstandorte gestellt. Da ein kleinerer Teil der Fläche für die Bushaltestation ebenfalls im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitung liegt, wird auch hier darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen die Vorgaben für Baumpflanzungen im Sicherheitsbereich zu beachten sind.

### **Reduzierung der Flächenversiegelung**

Für PKW-Stellplätze wird mit Ausnahme von Behinderten-Stellplätze durch die textl. Festsetzung 4.4.1 zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts eine Flächenbefestigung nur als wassergebundene Decke, mit Rasengittersteinen, Dränbeton, Schotterrassen oder mit Fugenpflaster mit einer mind. 12 % Fugenanteil zugelassen.

### **Dachbegrünung**

Um der aktuellen Entwicklung im Bereich des Klima-, Natur- und Artenschutzes von Baugebieten Rechnung zu tragen, werden, um das örtliche Klima zu verbessern, Retentionsräume aufgrund der Flächenversiegelungen zu schaffen sowie die Außenwohnbereichsqualität und das Habitatangebot zu steigern und dem Flächenverlust von Naturräumen und der Aufheizung von großflächig versiegelten Siedlungsbereichen entgegenzuwirken, ergänzend zu den bisher erlassenen Grünfestsetzungen die Anlage von mindestens extensiven Dachbegrünungen vorgegeben.

Mit der textl. Festsetzung 4.5.1 wird für lichtundurchlässige Flach- und Pultdächer bis 15 ° Neigung vorgegeben, dass mind. 45 % der Dachfläche als Gründächer mit mind. extensiver Dachbegrünung und mind. 10 cm Substratstärke auszubilden sind, soweit brandschutztechnische Vorgaben dem nicht entgegenstehen. Mind. 10 % dieser Dachbegrünungsvorgabe ist als intensive Dachbegrünung (mind. 20 cm Substratstärke) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von technischen Anlagen, Zufahrten und Stellplätzen sowie Dachwegen und Terrassen auf Dächern wird jedoch nicht ausgeschlossen, um eine sinnvolle Nutzung der Dachflächen als Erholungs- und Freizeitbereiche sowie für die notwendigen Zuwegungen insbesondere auf Tiefgaragendächern zuzulassen. Ein Teil der Dachflächen ist bereits

als Freifläche des Schulgeländes vorgesehen und soll von den Schüler\*innen z. B. in den Pausen als Erholungsraum genutzt werden können. Die Anlage von aufgeständerten Photovoltaikanlagen auf den Gründächern schließt sich nicht aus.

Das geplante Schulgebäude sieht bisher vorrangig Flachdachbauten und über dem Basisgeschoss eine leicht bewegte Dachlandschaft, die als Freizeit- und Pausenbereich genutzt werden kann, vor, so dass hier die Vorgabe zu den Dachbegrünungen von Flachdächern und leicht geneigten Dächern ausreichend bestimmt ist.

### **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Vorhandene Bäume, die nicht von den Planungen berührt werden und für die städtebauliche Gestaltung des Planungsraumes und insbesondere des Straßenraumes wichtig sind, werden planungsrechtlich gesichert. Zu erhaltende Bäume, die nach derzeitigem Planungsstand erhalten werden können, befinden sich im Straßenraum der Herderstraße und an der Südseite der öffentlichen Parkplatzfläche an der Herderstraße sowie auf der Verkehrsgrünfläche an der Händelstraße, nordwestlich der öffentlichen Parkplatzfläche. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Bestandsbäume werden die Bäume zeichnerisch als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt sind dies 33 Bäume. Mit der textl. Festsetzung 4.6.1 wird der dauerhafte Erhalt der Bäume, die Pflege und die Ersatzpflanzung bei Abgang der Bäume geregelt.

### **Schotter-Gärten**

In den vergangenen Jahren haben in Vorgärten und Gärten von Baugrundstücken sogenannte „Schotter-Gärten“, die aus großflächigen Schotter- und Kiesflächen mit wenigen oder gar keinen Bepflanzungen bestehen, Einzug gehalten. Diese „gärtnerische“ Flächen-nutzung der Freiflächen steht dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Eigenschaften entgegen. Schottergärten entsprechen nicht dem Charakter des Siedlungsraumes und können zudem zu stärkeren Aufheizungen des Bodens und der Umwelt führen. Damit stehen entsprechende Nutzungen dem Orts- und Landschaftsbild und auch dem Klimaschutz entgegen. Gemäß textl. Festsetzung Nr. 4.1.2 wird daher die Anlage von Schotter- und/oder Kiesflächen ausgeschlossen, wobei entsprechende Flächenbefestigungen für Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Freisitzen und Terrassen sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, als Ausnahme zulässig bleiben. Die Befestigung der vorgenannten Flächennutzungen mit Kies- und Schotter reduziert hier die Flächenversiegelung und ermöglicht die Versickerung des Oberflächenwassers.

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Da der geplante Eingriff in Natur, Boden und Landschaft mit der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades des Grundstücks aufgrund der verbleibenden Freiflächen und Wertigkeit der Freiflächen nicht vollständig innerhalb der Eingriffsflächen ausgeglichen werden kann, ist der notwendige Ausgleich im Stadtgebiet auf externen Ausgleichsflächen vorzusehen.

Ein Teil des Ausgleichs soll auf einer Fläche westlich des Ortsteils Worbis erfolgen. Hier plant die Stadt aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes die Umwandlung von Ackerflächen in ein Feldgehölz, um einen natürlichen Übergangsbereich von Ackerflächen zum angrenzenden forstwirtschaftlich genutzten Wald und einen Lebens- und Schutzbereich für Wald- und Feldtiere und Vögel zu schaffen. Das Feldgehölz kann hier ein bestehendes Feldgehölz an einem Gewässer nördlich der Ausgleichsfläche ergänzen. Von der Umwandlung betroffen ist das Flurstück 207/3, Flur 8, Gemarkung Worbis mit einer Flächengröße von ca. 18.131 m<sup>2</sup>.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Fläche als Ausgleichsfläche und, um die Maßnahmen zur Umwandlung der Ackerfläche Festsetzungen zu können, wird die vorgesehene Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingezogen. Als Vorbereitung der Flächennutzungsausweisung im Bebauungsplan wird die Fläche auch im Flächennutzungsplan im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes als Ausgleichsfläche dargestellt.

Im Bebauungsplan wird die Fläche zeichnerisch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung 5.1 wird bestimmt, dass die Fläche als Feldgehölz mit einer aufgelockerten Gehölzstruktur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Dazu sind gem. der Festsetzung insgesamt ca. 50 Flächen-% mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzabstand 2 x 2 m) gruppenweise zu bepflanzen. Zudem sind 25 heimische, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm) sowie 50 Laubbäume 2. oder 3. Ordnung (Heister) in diese Gehölzstruktur zu pflanzen. Zwischen den Gehölzpflanzungen ist eine Ansaat einer Kraut-Grasflur (Gräseranteil max. 10 %) aus regionalem Saatgut herzustellen und nach 1 Jahr Fertigstellungspflege der Sukzession zu überlassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB).

Die Maßnahmen werden gem. § 135 Abs. 2 BauGB durch die Stadt auf Kosten der jeweiligen Grundstückseigentümer der Eingriffsflächen durchgeführt. Die Kosten kann die Stadt gem. § 135a Abs. 3 BauGB geltend machen, sobald das Baugebiet baulich genutzt werden darf. Die Erstattungspflicht entsteht mit Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen.

Die Ausgleichsmaßnahme wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Bebauungsplan Nr. 164 zugeordnet.

Die Nutzung der Fläche als Ausgleichsfläche wird seitens der Stadt mit der Eigentümerin der Fläche vertraglich gesichert.

Da die Ausgleichsfläche für den notwendigen Eingriffsausgleich nicht ausreicht und andere Ausgleichsflächen nicht zur Verfügung stehen, erfolgt der darüberhinausgehende Eingriffsausgleich über die bestehenden Ökokonten der Gemeinde Gernrode und der Stadt Leinefelde-Worbis. Vom Ökokonto der Gemeinde Gernrode werden 150.000 Werteinheiten und vom Ökokonto der Stadt Leinefelde-Worbis 50.000 Werteinheiten in Anspruch genommen. Mit der textl. Festsetzung 5.2 wird die Inanspruchnahme der Ökokonten dargelegt und erfolgt die Zuordnung zum Bebauungsplan Nr. 164. Die Inanspruchnahme wird zudem seitens der Stadt vertraglich gesichert.

### **Allgemeine Bestimmungen**

Mit der textl. Festsetzung 4.8.1 wird klargestellt, dass die Maßnahmen und Pflanzmaßnahmen gem. der textlichen Festsetzungen 4.1 bis 4.6 von den jeweiligen Grundstückseigentümern den Festsetzungen entsprechend herzustellen sind. Das schließt auch die Kostentragung mit ein. Zum langfristigen Schutz der Pflanzungen wird mit der Festsetzung zudem aufgezeigt, dass die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Mit der textlichen Festsetzung 4.7 werden die zulässigen Baum- und Straucharten bezogen auf die Pflanzungen und Pflanzmaßnahmen der textl. Festsetzungen 4.1 bis 4.6 aufgezeigt.

## **5.7 Verkehr**

### **Verkehrstechnische Erschließung**

Der Planungsbereich ist verkehrstechnisch erschlossen über die bestehenden und ausgebauten Straßen Herder-, Heine-, Beethoven-, Keller- und Händelstraße. Die Gemeinbedarfsfläche Schule an der Herderstraße, kann über die Keller-, Herder- und Heinestraße

und die Gemeinbedarfsfläche Schule westlich der Heinestraße von der Heinestraße erschlossen werden. Der bestehende öffentliche Parkplatz an der Beethovenstraße, der erhalten, erneuert und erweitert werden soll, wird von der Keller- und Händelstraße erschlossen. Die Erschließung des Parkplatzes soll auch weiterhin von diesen Straßen erfolgen.

Über die Kellerstraße besteht nach Süden eine kurze Anbindung an die B 247n, die Teil der geplanten Ortsumgehung Leinefelde ist und in Richtung Norden bis zur L 3080 führen wird, mit Anschluss an die B 247 in Richtung Worbis und A 38 sowie Kalmerode und Dingelstädt. Damit besteht eine kurze Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und bestehen kurze Verbindungen für Ortschaften entlang der Bundesstraße und der A 38 zum Plangebiet. Mit Fertigstellung der Ortsumgehung ist das Plangebiet dann auch sehr gut aus Richtung Beuren und Heiligenstadt über die L 3080, die auf die Umgehungsstraße im Bereich Leinefelde umgelegt werden soll, erreichbar. Am Knotenpunkt Keller-/Herder-/Beethovenstraße ist zur Aufnahme der zusätzlichen zu erwartenden Verkehre durch das Schulzentrum, von Besuchern der Landesgartenschau und der neuen Wohngebiete östlich des Plangebiets die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes geplant.

Mit dem ÖPNV ist das Plangebiet derzeit über die Linie 40 an das Busliniennetz von Leinefelde mit Verbindung zum Bahnhof und zentralen Busbahnhof (ZOB) angeschlossen.

Über die Buslinie 4, die Leinefelde und die Stadt Heilbad Heiligenstadt verbindet, kann derzeit das Plangebiet nur durch Umstieg beim ZOB in die Linie 40 erfolgen. Um den zukünftigen Schülertransport, der sich durch die neue Schule deutlich erhöhen wird, in die Südstadt zu gewährleisten, soll die Linie 4 nach Fertigstellung der Westumgehung den Schulstandort direkt anfahren. Um ausreichende Haltekapazitäten für den ÖPNV am Schulstandort zu schaffen und Linienführungen durch die angrenzenden Wohngebiete zur Begrenzung von Immissionsbelastungen für die Wohnnutzung zu minimieren, ist an der Heinestraße eine Bushaltestation für das gleichzeitige Halten von bis zu 4 Bussen mit Wendeschleife geplant.

Da entlang der vorhandenen Straßen Gehwege vorhanden sind, ist der Schulstandort von den Wohnsiedlungen in der Südstadt fußläufig sicher zu erreichen. Im Bereich der geplanten Busstation und vom öffentlichen Parkplatz an der Beethovenstraße müssen die Heine- bzw. Kellerstraße von den Schüler\*innen gequert werden. Hier werden durch bauliche und/oder Markierungsmaßnahmen sichere Übergänge geschaffen.

Die Erschließung durch den Radverkehr aus dem Zentrum der Stadt kann über den im Zuge der Landesgartenschau geplanten Stadt-Fahrradweg, der östlich des Plangebiets durch die geplanten Grünanlagen an der Ohme und von da in Richtung Zentrum verlaufen wird, und von Norden kommend über den Radweg, der straßenbegleitend an der Westumgehung mit Anschluss an das Plangebiet im Bereich der westlich der Heinestraße gelegenen Gemeindefläche angelegt werden soll, erfolgen. Damit wird ein guter Fahrradanschluss des Schulstandortes gesichert.

Um die verkehrlichen Anforderungen für den Schulneubau, die Auswirkungen auf die vorhandenen Straßen beurteilen zu können und notwendige Maßnahmen für einen geordneten Schulverkehr unter Berücksichtigung des ÖPNV aufzuzeigen, wurde durch die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH eine „Verkehrliche Einschätzung zum geplanten Bildungscampus Herderstraße“ erarbeitet, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Als Fazit dieser verkehrlichen Einschätzung kann festgestellt werden, dass auch mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Schulnutzung an den betroffenen Knotenpunkten ein stabiler Verkehrsablauf mit geringen Wartezeiten für alle Verkehrsteilnehmer zu erwarten ist. Für die erforderliche Bring- und Abholzone wurden in der Einschätzung Empfehlungen gegeben, die bei der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind. Die Verkehrsplanungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Festzusetzende Maßnahmen, die

sich aus der Verkehrsuntersuchung ergeben, wurden, soweit notwendig, im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Erschließung der Gemeinbedarfsflächen und dem erforderlichen Ausbau des Knotenpunktes Keller-/Herder-/Beethovenstraße sowie für die Errichtung der Bushaltestation mit Wendeschleife und dem Ausbau des öffentlichen Parkplatzes an der Beethovenstraße mit einer Bring- und Abholzone für den privaten Schülertransport mit dem Pkw werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen erlassen.

Die vorhandenen Straßen bzw. Straßenbereiche der Herder-, Keller-, Beethoven- und Heinestraße, die für die Sicherung der öffentlichen Erschließung der Flächen im Plangebiet erforderlich sind bzw. von Ausbaumaßnahmen betroffen sein könnten werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Da insbesondere an der Herderstraße und Heinestraße durch Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, für die Erstellung des Kreisverkehrsplatzes und die Bushaltestation umfangreichere Um- und Ausbaumaßnahmen im Straßenraum notwendig sind und die Erschließungsplanung hierzu noch nicht vorliegt, wird auf eine differenzierte Festsetzung und Aufteilung des Straßenraumes in Parkplatz-, Verkehrsgrün- und Gehwegflächen verzichtet. Lediglich die Bäume auf der Nordseite der Herderstraße, die erhalten werden können, werden im Bebauungsplan planungsrechtlich als zu erhaltende Bäume gesichert. Mit der Ausweisung der ganzen bisherigen Straßenflächen einschl. der Parkplatz-, Grün- und Gehwegflächen, kann hier ein bedarfsgerechter Ausbau, soweit erforderlich, erfolgen. Die Breiten der Herder- und Heinestraße lassen hier jedoch auch weiterhin die Anlage von Gehwegen, Verkehrsgrünflächen sowie Parkplätzen, auch in Querstellung zur Straße zu. Der Ausbau der Straßen wird sich auf die notwendigen Maßnahmen im Zuge der Umlegung von Leitungen und Kanälen, der Kreisverkehrsplatzanlage, den baulichen Maßnahmen für die Errichtung der Bushaltestation und der Wendeschleife sowie den Überquerungsmaßnahmen für sichere Wegeverbindungen und auf die Anlage von Grundstückszufahrten und -zuwegungen beschränken.

Der vorhandene öffentliche Parkplatz einschl. der für die Erweiterung benötigten Flächen werden der Nutzung entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt. Die Flächengröße mit ca. 3.913 m<sup>2</sup> ist hier so bemessen, dass im Bereich des Parkplatzes der geplante Bring- und Abholbereich und öffentliche Parkplätze angelegt werden können. Für die Neugestaltung des Parkplatzes liegen noch keine Planungen vor. Da die Erschließung der Parkplatzfläche, wie bisher, über die Handel- und/ oder Kellerstraße erfolgen soll, kann der Baumbestand entlang der Beethovenstraße auf der bisherigen Parkplatzfläche erhalten bleiben und wird planungsrechtlich gesichert.

Die Bushaltestation ist, um Überschneidungen der unterschiedlichen Verkehre zu reduzieren, insbesondere in Bezug zur Bring- und Abholzone des privaten Verkehrs, abgesetzt von der Bring- und Abholzone an der Heinestraße vorgesehen. Zur Umsetzung der Planung wird ein Teil der bisherigen westlich der Heinestraße gelegenen Grünfläche mit einer Flächengröße von ca. 2.623 m<sup>2</sup> als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Bus festgesetzt. Die Größe ist so bemessen, dass hier 3 bis 4 Busse in Richtung Norden halten und im nördlichen Bereich über die Heinestraße wenden können. Gehsteige sind an der West- und Ostseite der Haltebereiche sowie als Insel zwischen den zwei Haltebereichen geplant. Auch hier sind die Planungen noch nicht abgeschlossen. Die Bushaltestation soll mit Bäumen begrünt werden. Die Regelung dazu erfolgt über die textl. Festsetzung 4.2.1. Im nördlichen Bereich der Bushaltestation soll auch die Abfahrt von der

privaten Stellplatzanlage der Schule erfolgen. Die Zufahrten zu den Bushaltestellen sind im südlichen Bereich der Fläche vorgesehen. Südlich angrenzend dazu ist die Zufahrt zur privaten Stellplatzanlage geplant. Durch diese Art der Verkehrsführung werden die Kreuzungsbereiche im Bereich der Bushaltestation und der Heinestraße mit der Gehwegverbindung für die Schüler\*innen von der Bushaltestation zur Schule reduziert. Die Vermeidung des Kreuzungsverkehrs ist hier jedoch nicht möglich.

Für die geplante Geh- und Radwegverbindung zum geplanten Radweg an der Westumgehung wird südlich der Bushaltestation und der Gemeinbedarfsfläche für die Schule eine 3,5 m breite Fläche von der Heinestraße bis zur westlichen Planbereichsgrenze als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich mit einer Flächengröße von ca. 218 m<sup>2</sup> festgesetzt. Über den Fußgängerbereich kann durch entsprechende Widmung und Beschilderung auch der Radverkehr geführt werden. Der weitere planerische Anschluss des Rad-/Gehweges an die Westumgehung erfolgt über ein Planfeststellungsverfahren zum Straßenbau.

### **Stellplätze**

Die notwendigen Stellplätze für die Schule insbesondere für Lehrer\*innen und Mitarbeiter\*innen sind auf der westlich der Heinestraße festgesetzten Gemeinbedarfsfläche Schule geplant. Um den ruhenden Verkehr auch auf den Gemeinbedarfsflächen zu steuern, wird auf der Gemeinbedarfsfläche eine Fläche für Stellplätze festgesetzt und durch die textl. Festsetzung 1.1 geregelt, dass hier nur Stellplatzanlagen zulässig sind. Die Stellplatzfläche soll von hochbaulichen Anlagen weitestgehend freibleiben und es können gem. der textl. Festsetzung 1.1 als Ausnahme nur Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 50 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Auf der Gemeinbedarfsfläche an der Herderstraße können grundsätzlich auch Stellplätze und Garagen errichtet werden. Diese sind gem. der textl. Festsetzung 3.1 jedoch nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Randbereiche entlang der Straßen für die Straßenraumgestaltung vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Derzeit sind auf dem Schulgelände an der Herderstraße jedoch keine Stellplätze geplant. Mit den im Bebauungsplan erlassenen Festsetzungen können die für die Schule notwendigen Stellplätze in ausreichender Zahl angelegt werden.

## **5.8 Regenwasserrückhaltung**

Um Abflussverschärfungen aufgrund der geplanten Bebauung und der Erschließungsanlagen zu vermeiden, werden für die Oberflächenwasserrückhaltung Rückhaltemaßnahmen durch die Festsetzung 6.1 festgesetzt.

Geplant ist für die Gemeinbedarfs- und den neuen Verkehrsflächen die Rückhaltung über dezentrale Regenrückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken und in der Straße oder durch einen Rückstaukanal in der Straße als zentrale Anlage vorzunehmen. Planungen zur Rückhaltung wurden jedoch noch nicht erstellt.

Da die Art der Rückhaltung noch nicht feststeht, wird durch die Festsetzung 6.1. im Bebauungsplan gefordert, dass der Spitzenablauf des Oberflächenwassers der Grundstücke entsprechend dem Versiegelungsgrad durch dezentrale oder zentrale Regenrückhaltemaßnahmen in Form von z. B. Stauraumkanälen, Rückhaltegräben, Leerlaufzisternen, Rückhalteteichen, etc. so weit zu reduzieren ist, wie er dem Wert des unbefestigten Geländes entspricht. Als maximaler Drosselabfluss werden 5 l/s\*ha seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld vorgegeben, die bei der Dimensionierung der Rückhaltelanlagen zu berücksichtigen sind. Dezentrale Rückhaltemaßnahmen sind durch und zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen. Sollte eine zentrale

Rückhaltemaßnahme umgesetzt werden, so erfolgt diese durch die Erschließungsträgerin im Rahmen der Erschließung. Die Kosten der Erschließung werden auf die Baugrundstücke umgelegt.

## 5.9 Hochspannungsfernleitung

Die die Gemeinbedarfsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im westlichen Planbereich querende 110 kV Hochspannungsfernleitung wird im Bebauungsplan als oberirdische Hauptversorgungsleitung mit dem erforderlichen Schutzbereich festgesetzt. Gem. der textl. Festsetzung 6. sind im Schutzbereich spannungsabhängige Sicherheitsabstände zu den Leitungsseilen (Abstand bei Arbeiten in der Nahe unter Spannung stehender Teile) von mind. 5,0 m einzuhalten. Der Sicherheitsabstand muss dabei jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte der Hochspannungsanlagen werden nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) eingehalten. Sollten geplante Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung der Leitungen, vom Verursacher zu tragen. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen mit einer Spannung von 110 kV ist seit dem 04.03.2016 rechtsverbindlich und umfasst einen Radius bis 200,0 m um elektrische Anlagen.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden.

## 5.10 Hinweise

### Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Berücksichtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bei Baumaßnahmen im bestehenden öffentlichen Straßenraum und den privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass diese Leitungen bei Baumaßnahmen im Bestand zu sichern sind und die Umlegung von Leitungen zu Lasten der Verursacher, der Verursacherin gehen. Die Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungen, Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen sowie der Ausbau des Leitungsnetzes für die geplanten baulichen Anlagen im Plangebiet sind frühzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

### Leitungsschutz

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich sowie den privaten Grundstücksflächen die Einhaltung der Hinweise des DVWG-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten sind.

### Baumschutz

Um frühzeitig auf den notwendigen Baumschutz der Bestandsbäume im Bereich von Baumaßnahmen aufmerksam zu machen, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Bäume am Rande von Baufeldern sowie im Bereich von geplanten Leitungstrassen während der Baumaßnahmen gemäß der DIN 18920 und ZTV-Baumpflege vor Beschädigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten sind. Grundsätzlich sollen Aufgrabungen nicht dichter als 2,50 m vom Stamm ausgeführt werden, bei geringeren Abständen sind Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

**Gehölzschnitt**

Zur frühzeitigen Information der Bauenden zu Gehölzschnitten und der Beseitigung von Gehölzen wird im Bebauungsplan auf die einzuhaltenden Fällzeiten gem. dem Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen.

**Gebäudeabriss**

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass aus Artenschutzgründen beim Abriss von Bestandsgebäuden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Gebäudeteilbereiche, welche als Quartier-/Brutplätze von Vögeln oder Fledermäusen genutzt werden, dürfen nur außerhalb der jeweiligen Brut-/Nutzungsphase abgerissen werden.

**Artenschutz**

Aus Artenschutzgründen wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten oder Verdacht eines artenschutzrechtlichen Tatbestandes gem. § 44 BNatSchG die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen sind und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld zu informieren ist.

**Bodenschutz**

Im Umweltbericht sind Vorgaben und Empfehlungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden und sonstigen Auswirkungen während der Bauphase sowie betriebsbedingter Auswirkungen aufgeführt. Diese sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, um die zukünftigen Bauherren frühzeitig auf den notwendigen Bodenschutz aufmerksam zu machen.

**Bodenbelastungen**

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf an der Herderstraße sind in Teilbereichen als Verfüllung von Kellerbereichen der abgebrochenen Wohngebäude der Vornutzung Betonbruch und Bauschutt sowie Auffüllungen mit Bodenmaterial vorhanden und es muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Gründung gerechnet werden. Bei Überbauung der Bereiche mit Auffüllungen kann ein Austausch und/ oder Wiederverfüllung des Auffüllungsmaterial erforderlich werden. Ausgehobener Bauschutt und Bodenaushub, ist, soweit er nicht wiederverwendet werden kann, seitens der jeweiligen Grundstückseigentümer ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei den erforderlichen Eingriffen in den Boden ist auf organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen zu achten. Sich ergebende Auffälligkeiten sind zu dokumentieren. Organoleptisch auffällige oder schadstoffbelastete Abfälle sind getrennt von unbelasteten Abfällen zu erfassen, zu deklarieren und dem Ergebnis entsprechend auf der Grundlage des Abfallrechts nachweislich ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Sollten sich im Weiteren Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen/ Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

**Bodenfunde**

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld der mittelalterlichen Wüstung Kirrode. Es ist daher mit archäologischen Bodenfinden bzw. Befunden zu rechnen. Bodenfunde und Befunde sind gem. dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG), Neubekanntmachung vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005) unverzüglich beim Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) zu melden. Fund- und Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes in unveränderten Zustand zu erhalten und zu

schützen. Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet ist für eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten dem TLDA mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen. Der Träger/ die Trägerin der Maßnahme hat als Verursacher/ Verursacherin von evtl. notwendigen Maßnahmen die dabei entstehenden Kosten zu tragen. Auf die Beachtung des ThürDSchG wird hingewiesen.

Im Bebauungsplan wird zur frühzeitigen Information der Vorhabenträgerin und Bauherrn zu den denkmalschutzrechtlichen Belangen ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **Geologie, Baugrunderkundung**

Im Bebauungsplan wird zur frühzeitigen Information der Bauenden darauf hingewiesen, dass geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoiDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen sind. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoiDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber dem TLUBN zu übergeben.

### **Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG)**

Um die Nachbarschaftsrechte bei Pflanzmaßnahmen zu würdigen, wird im Bebauungsplan auf die Beachtung des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes zur Einhaltung der notwendigen Abstände von Baumpflanzungen zur Grundstücksgrenze hingewiesen.

### **Außenbeleuchtung**

Aus Artenschutzgründen wird zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Tieren darauf hingewiesen, dass Beleuchtungen außerhalb von Gebäuden so anzulegen und auszurichten sind, dass Tiere und Insekten nicht oder nur geringfügig davon betroffen werden.

### **DIN-Vorschriften**

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Leinefelde-Worbis eingesehen werden können.

### **Aufhebung bestehender Bebauungspläne**

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 164 „Bildungscampus Herderstraße“ die überplanten die Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 3 „In den Saalen“, Nr. 26 „Heinestraße“ und Nr. 55 „Wohn- und Therapiezentrum Stormstraße“ einschl. ihrer Änderungen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 164 liegen, außer Kraft treten.

### **Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich 2 befindet sich im EU-Vogelschutzgebiet TH-Nr. 11 „Untereichsfeld-Ohmgebirge“ sowie in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 83 „WSG Leine-Hahle“ und in der geplanten Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Nr. 259 „WSG Ziegenbach Worbis“. Bei Maßnahmen im Bereich des Geltungsbereiches 2 sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen zu beachten. Im Bebauungsplan wird zur frühzeitigen Information der Grundstückseigentümer und Nutzern darauf hingewiesen.

## 6. Umweltschutz

### 6.1 Natur- und Landschaftsschutz

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro Wette und Gödecke GbR der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung erarbeitet. Im Umweltbericht wird die gegenwärtige Ausgangssituation analysiert und bewertet und den Planungen gegenübergestellt.

Die negativen Umweltauswirkungen durch Ausweisung von neuen Baugebieten beruhen im Wesentlichen auf der mit der Bebauung verbundenen Versiegelung von bisher unbebauten und unversiegelten Grundstücken. Durch die geplante Bebauung gehen Teilflächen des Gebietes für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen / Tiere verloren und es ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft / Klima und Landschaft.

Beim Plangebiet handelt es sich bereits teilweise um eine ehemals bebaute Wohnbaufläche, um vorhandene Straßen und Parkplatzflächen sowie ein mit einer Nebenanlage bebautes ehemaliges Schulgelände. Teile des Plangebiets sind durch rechtskräftige Bebauungspläne als Kompensations- und Grünflächen festgesetzt. Durch die geplante bauliche Nutzung auf den bisher unbebauten Grün- und vorhandenen baulichen Grundstücksflächen (ehem. Schulgelände, öffentlicher Parkplatz) erfolgen Flächenversiegelungen und gehen vorhandene Grünstrukturen und in den Bebauungsplan festgesetzte Pflanzmaßnahmen, auch wenn diese noch nicht erfolgt sind, verloren. Zudem müssen die auf den Flächen festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Insgesamt wird mit den geplanten Flächennutzungen ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Die aufgrund der Reduzierung des Freiflächenpotentials und des Verlustes der bestehenden Kompensationsflächen und vorhandener und geplanter Baumpflanzungen notwendigen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelt und in den verbindlichen Bauleitplan als Festsetzungen eingestellt.

Der Ausgleich erfolgt durch die festgesetzten Pflanz- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet sowie externen Ausgleichsmaßnahmen. Der Ausgleich eines Teils des Kompensationsdefizites erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzte externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Worbis (s. Kapitel 5.6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft). Das verbleibende bilanzierte Wertdefizit in Höhe von 200.000 Werteinheiten erfolgt über die Ökokonten der Gemeinde Gernrode und der Stadt Leinefelde-Worbis. Vom Ökokonto der Gemeinde Gernrode werden 150.000 Werteinheiten und vom Ökokonto der Stadt Leinefelde-Worbis 50.000 Werteinheiten in Anspruch genommen. Die einzelnen Maßnahmen und die Umsetzung werden vertraglich zwischen der Stadt und den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. den Maßnahmenträgern festgelegt.

Ein weiterer Untersuchungsschwerpunkt im Umweltbericht stellt der Artenschutz dar. Es wurden Untersuchungen zu schützenden Vögeln, Fledermäusen und der besonders geschützten Zauneidechse, im Plangebiet durchgeführt. Ein Vorkommen der Zauneidechse oder anderen Reptilienarten wurde dabei nicht festgestellt. Auch sind europäische geschützte Artengruppen nicht betroffen. Aufgrund der durchgeführten Fauna Erfassung ist jedoch eine Betroffenheit von Fledermäusen und Vögeln nicht auszuschließen. Dauerhafte

Niststätten wie Horste und Höhlen in Gehölzen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Vier ältere Laubbäume besitzen aufgrund von Spaltenstrukturen Eignungen für Fledermausquartiere, jedoch sind diese nicht für Winterquartiere geeignet. Im Plangebiet kann durch eine Bauzeitenregelung ein Tötungsverbot von Fledermäusen und Vögeln vermieden werden. Die Freimachung ist daher in den Wintermonaten durchzuführen. Bestandsgebäude, die abgerissen werden, sind vor dem Abriss auf Brut- und Nistplätze zu kontrollieren. Im Bebauungsplan wird zur frühzeitigen Information der Bauenden darauf hingewiesen.

Die detaillierten Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse zum Natur- und Umweltschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 6.2 Immissionsschutz

Negative Umweltauswirkungen bestehen zudem durch den vom Plangebiet ausgehenden Schalllärm (Verkehrslärm, Lärm von technischen Anlagen) für schutzwürdige Nutzungen in der baulichen Nachbarschaft. Die Geräuschimmissionen, die beim Schulbetrieb von den Kindern und Jugendlichen während des Schulbetriebes auf den Schulhöfen und Pausenflächen sowie den eigenen Sportanlagen ausgehen, werden als sozialadäquat eingestuft und stellen keine schädliche Umweltauswirkung dar. Sie sind von den umliegenden Wohnnutzungen hinzunehmen. Auf das Schulgelände wirken Gewerbe- und Verkehrsgeräusche von den in der Nähe gelegenen Gewerbebetrieben (Bau- und Einkaufsmarkt) sowie den das Plangebiet umgebenden Straßenverkehrsflächen ein. Zur Ermittlung der Immissionsbelastungen für die umgebende Bebauung und das Schulgelände wurde ein Schallschutzgutachten durch das Büro Schirmer GmbH – Beratende Ingenieure, Dresden erarbeitet. Im Gutachten wurden folgende Ergebnisse und die daraus resultierenden Maßnahmen für den Bebauungsplan ermittelt, dabei ist zu berücksichtigen, dass das Schulgelände in Abstimmung mit der Stadt in der schalltechnischen Betrachtung als Mischgebiet eingestuft wird:

- **Straßenlärm**  
Die ermittelten Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms halten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A), tags an den Fassaden der geplanten Gebäude im beurteilungsrelevanten Tageszeitraum ein und liegen mit dem Höchstwert an den Fassaden des Hauses 1 zur Keller- und Herderstraße bei 62 dB(A). An den Fassaden des Hauses 1 werden damit die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 60 dB(A) im Tageszeitraum um bis zu 2 dB(A) überschritten. Im Gutachten wird aufgrund dieser Überschreitung zur Gewährleistung gesunder Arbeitsbedingungen empfohlen, schutzwürdige Unterrichtsräume an anderer Stelle zu planen oder, soweit dies nicht möglich ist, Schallschutzfenster vorzusehen.
- **einwirkender Gewerbelärm**  
Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum werden eingehalten und um 2 dB(A) bis 3 dB(A) unterschritten. Der Lärmimmissionsschutz des Schulgeländes ist damit hinsichtlich des Gewerbelärms von den angrenzenden Märkten sichergestellt.
- **ausgehender Gewerbelärm**  
Als vom Schulgelände ausgehender Gewerbelärm wurde die Anlieferung des Schulcampus, die schulische Nutzung auf dem öffentlichen Parkplatz der Bushaltestation und die Stellplatzanlage der Schule auf der westlichen Gemeinbedarfsfläche sowie der geplante Technikbereich auf den Dächern der Häuser 1 und 2

berücksichtigt. Bei der Beurteilung wurde auch die Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe einberechnet. Gem. dem Untersuchungsergebnis werden die Immissionswerte der TA-Lärm an den untersuchten Immissionsorten:

- Heinestraße 34
- Stormstraße 1, West und Südfassade
- Stormstraße 10, Südfassade
- Händelstraße 10 Westfassade
- Händelstraße 23

im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten und tags um mind. 2 dB(A) unterschritten. Am Immissionsort Händelstraße Nr. 23 wird der Richtwert im Nachtzeitraum komplett ausgeschöpft, Hauptlärmmittent ist hier jedoch die Nachtanlieferung des Fachmarktzentrums.

Am Schulgebäude werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls eingehalten.

Bei der Anlage von lärmintensiven Technikanlagen auf den Dächern sind akustisch wirksame Schirmwände vorzusehen. Im Gutachten wurde für die bisher geplanten Technikbereiche ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 70 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts zu Grunde gelegt. Beim zu erstellenden Schallschutzgutachten zum verbindlichen Schulgebäude sind diese Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

- Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm

Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass bei den nach DIN 4109-1 zu erstellenden Schallschutznachweis der Außenbauteile der Unterrichts- und Büroräume des Schulcampus im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die ermittelten Lärmpegelbereiche, Lärmpegelbereich zwischen III bis IV nach DIN 4109-1:20128-01, zu berücksichtigen sind. Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbegeräusche müssen in der Gemeinbedarfsfläche Schule bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß aufweisen, dass bei Unterrichtsräumen, ruhebedürftige Einzelbüros und ähnlichen Räumen ein Mittelungspegel von 30-40 dB(A) tags und in Büroräumen für mehrere Personen und ähnlichen Räumen ein Mittelungswert von 35-45 dB(A) tags gemäß den Empfehlungen der VDI-Richtlinie 2719 nicht überschritten wird.

Beim Erstellen eine Lüftungskonzeptes für die Unterrichtsgebäude ist die Einhaltung der Empfehlungswerte für die Innenraumpegel bei geöffneten bzw. teilgeöffneten Fenstern sicher zu stellen.

Dabei sind an den Fassaden die ermittelten Lärmpegelbereiche für das Plangebiet, die für das Schulgrundstück in Bezug auf den Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt wurden, zu berücksichtigen. Der Nachweis zur Einhaltung des Schallschutzes für das Schulgebäude ist auf Ebene der Genehmigungsplanung zu führen.

Bei der Errichtung oder Änderung von gebäudetechnischen Anlagen auf dem Schulgrundstück ist der Nachweis zu erbringen, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung die verursachten Lärmimmissionen die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm an der schutzwürdigen baulichen Nachbarschaft einhalten.

Bei Berücksichtigung der beim Bauvorhaben zu berücksichtigenden Maßnahmen und Einhaltung der im Gutachten angegebenen Rahmenbedingungen können in der baulichen Nahbarschaft und im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet werden.

Die detaillierten Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse zum Immissionsschutz sind den Schallschutzgutachten, die der Begründung als Anlage beigefügt sind, zu entnehmen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Schulneubau ist die Einhaltung des Schallschutzes für die geplanten Schulnutzung sowie der Schallschutz der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen auf Basis des vorliegenden Gutachtens gutachterlich nachzuweisen.

## 6.3 Bodenbelastungen

### **Kampfmittel**

Eine mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebiets wurde durch die Tauber Delaborierung GmbH, Elxleben im Auftrag der Stadt untersucht. Danach ergeben sich keine Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht.

### **Bodenbelastungen/ Bodengutachten**

Aufgrund der baulichen Vornutzung wurden Bodengutachten für die Gemeinbedarfsfläche an der Herderstraße und der Gemeinbedarfs- und Bushaltestelle an der Heinestraße durch das Ingenieurbüro für Baugrund JAKOBI GmbH, Erfurt erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt sind.

Nach dem Gutachten zur Gemeinbedarfsfläche an der Herderstraße befinden sich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche in den nach Abbruch der Wohnblöcke verfüllten Baugruben noch Betonbruch, Bauschutt und sonstige Bodenauffüllungen, die einen erhöhten Gründungs- und Entsorgungsaufwand bedeuten können. Zudem wurden generelle Angaben zum Baugrund, den Bodenverhältnissen und dem Grundwasserstand sowie der Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben, die bei der weiteren Planung und der Projektumsetzung zu beachten sind. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet jedoch nicht möglich. Um Abflussverschärfung durch neuversiegelte Flächen im Plangebiet zu reduzieren, werden daher dezentrale Rückhaltmaßnahmen im Plangebiet vorgegeben.

Auch die Flächen westlich der Heinestraße wurden gutachterlich durch das Büro untersucht. Künstliche Befestigungen liegen hier im Bereich des vorhandenen Parkplatzes mit Pflasterbelag und Asphaltdecke auf einer 65 cm starken Schottertragschicht vor. Im Bereich eines ehemaligen Feldweges wurden Ziegelreste im Bereich des Oberbodens festgestellt. Ansonsten sind hier keine künstlichen Bodeneinträge vorhanden. Wie auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens gering und sollte das anfallende Oberflächenwasser der Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Die festgesetzte flächige Versickerung des Oberflächenwassers von Stellplatzflächen sollte hier jedoch unproblematisch sein, zumal das Wasser hier auch in die randlichen Grünflächen abgeleitet werden kann. Die Ausführung der im Bebauungsplan vorgegebenen wasserundurchlässigen Befestigung der Stellplätze ist jedoch seitens der Bauenden mit einem Bodengutachter abzustimmen.

Bei den erforderlichen Eingriffen in den Boden ist auf organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen zu achten. Sich ergebende Auffälligkeiten sind zu dokumentieren. Organoleptisch auffällige oder schadstoffbelastete Abfälle sind getrennt

von unbelasteten Abfällen zu erfassen, zu deklarieren und dem Ergebnis entsprechend auf der Grundlage des Abfallrechts nachweislich ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher nicht bekannt und anhand der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen derzeit nicht anzunehmen. Auch altlastverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt und im Thüringer Altlastenverzeichnis (THALIS) erfasst.

Sollten sich im Weiteren Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen/ Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

## 6.4 Bodenschutz

Es bestehen bodenschutzrechtliche Vorsorge-, Gefahrenabwehr- und Sanierungspflichten seitens der Bauenden (§§ 1, 4, 7 BBodSchG i. V. m. § 4 Abs. 3, 4, 5 BBodSchV n. F.). Bei Einwirkungen auf den Boden sind die Bauenden verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, Gefahren u. a. durch physikalische Einwirkungen abzuwehren und schädliche Bodenveränderungen (z. B. aufgrund physikalischer Einwirkungen) zu sanieren.

Folgende Maßnahmen sind bei Baumaßnahmen zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Auszuhebende, umzulagernde und bauzeitig in Anspruch genommene Böden, die nicht zur Herstellung technischer Bauwerke verwendet werden, sind in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten und hochwertig wiederzuverwenden.
- Ggf. anfallende Überschussmassen/ Bodenmaterialien, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen wiederverwendet werden, sind einer Verwertung entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
- Die Bauarbeiten/ Eingriffe in den Boden sind in jeder Phase der Vorhabendurchführung durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen verschiedener Bodensubstrate, mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden sowie das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Bauzeitig beanspruchte/ beeinträchtigte bzw. wiederhergestellte Böden sind fachgerecht zu rekultivieren/ sanieren. Die fachlichen Anforderungen der DIN 19639 (Bodenschutz), DIN 18300 (Bodenklassen), DIN 18915 (Bodengruppen) und DIN 19731 (Oberboden) sind bei der Planung und Durchführung zu beachten.

## 6.5 Schutzgebiete

### EU-Vogelschutzgebiet

Der Geltungsbereich 2 befindet sich im EU-Vogelschutzgebiet TH-Nr. 11 „Untereichsfeld-Ohmgebirge“. Bei Maßnahmen im Bereich des Teilbereichs 2 sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

**Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich 2 befindet sich vollständig in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 83 „WSG Leine-Hahle“ sowie in der geplanten Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Nr. 259 „WSG Ziegenbach Worbis“. Bei Maßnahmen im Bereich des Teilbereichs 2 sind die Gebote und Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen zu beachten.

**7. Klimaschutz**

Erhebliche klimatische oder lufthygienische Beeinträchtigungen im Vergleich zu derzeitigen Nutzungsausprägung bestehen laut Beurteilung im Umweltbericht bei Umsetzung der festgesetzten Minderungs-, Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen durch die bauliche Inanspruchnahme der Flächen nicht. Mit den festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen sowie der Vorgabe von Dachbegrünungen wird ein Ausgleich für den Flächenverlust im Plangebiet geschaffen und werden Retentionsräume bereitgehalten. Darüber hinaus wird mit den festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt.

Auswirkungen auf das globale Klima sind aufgrund der vorgesehenen Pflanz-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen nicht anzunehmen. Einflussnahmen auf den Klimaschutz bestehen in der Dämmung der Gebäude, die bereits durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausreichend vorgegeben ist. Die Festsetzung von Klimaschutzmaßnahmen, die über die bestehenden gesetzlichen Vorgaben für die Errichtung von Gebäuden hinausgehen, ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus können die Dachflächen für Solarenergieanlagen genutzt werden. Die Freistellung der Gebäudestellung im Bebauungsplan soll die Bauenden in die Lage versetzen, ihre Gebäude auf dem Grundstück bezüglich der passiven und aktiven Solarnutzung bezogen auf die Gebäudeform und Gebäudekubatur sowie der Dachform optimal ausrichten zu können.

Auch die Inanspruchnahme einer ehemals bebauten Fläche im erschlossenen Siedlungsbereich stellt einen Beitrag zum Klimaschutz dar, da damit aufwendige neue Erschließungsstraßen auf bisher unbebauten Flächen vermieden und der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert wird.

Das Plangebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen und der ÖPNV soll für die Schullnutzung weiter ausgebaut werden. Über den Bahnlinienanschluss und Busverbindungen sowie dem Radwegenetz und dem geplanten Ausbau des Radwegnetzes ist das Plangebiet auch unabhängig vom motorisierten Individualverkehr gut erreichbar. Aber auch für den Individualverkehr ist das Plangebiet mit der dichten Lage an eine Bundesstraße mit Verbindungen zur A 38 an das überregionale Straßennetz gut angeschlossen und damit auf kurzen Wegen erreichbar. Damit bestehen neben den Buslinien und dem Bahnanschluss auch über die Straßen kurze Wegeverbindungen in die Stadt Leinefelde-Worbis aber auch zu den Wohnstätten im Einzugsgebiet der Schule. Diese guten vorhandenen, alternativen verkehrlichen Anschlussmöglichkeiten sowie die guten Anschlussmöglichkeiten an das örtliche und überörtliche Straßennetz, ermöglichen alternative Verkehrskonzepte und kurze Wege zu den Wohnorten der Schüler\*innen und stellen damit einen Beitrag zum Klimaschutz dar.

**8. Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a (3) BauGB sind umweltschützende Belange in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Zu diesem Zweck sind die entsprechenden Eingriffe und deren

Vermeidung und Minimierung gem. Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln, zu bewerten und ggf. mit dem notwendigen Ausgleich gem. § 1a (3) BauGB darzustellen. Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan durch das Landschaftsplanungsbüro Wette und Gödecke GbR, Göttingen und ist im Umweltbericht eingeflossen.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dargestellt und bewertet, der Ist-Zustand dem zukünftig planerisch ermöglichten Soll-Zustand gegenübergestellt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt sowie Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt. Die detaillierte Bewertung der Ausgangssituation und Bilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die maßgebliche Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan werden dem Umweltbericht und der Bilanzierung entsprechend Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung erlassen.

Da die vorgenannten Maßnahmen für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht ausreichend sind und im Plangebiet kein vollständiger Ausgleich möglich ist, erfolgt der Ausgleich durch externe Maßnahmen. Ein Teil des Kompensationsdefizites wird durch die Umwandlung einer Ackerfläche am Rande eines Waldes in der Gemarkung Worbis in ein Feldgehölz ausgeglichen. Dafür erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan (s. Kapitel 5.6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft). Das verbleibende bilanzierte Wertdefizit in Höhe von 200.000 Werteinheiten erfolgt über die Ökokonten der Gemeinde Gernrode und der Stadt Leinefelde-Worbis. Vom Ökokonto der Gemeinde Gernrode werden 150.000 Werteinheiten und vom Ökokonto der Stadt Leinefelde-Worbis 50.000 Werteinheiten in Anspruch genommen. Die einzelnen Maßnahmen und die Umsetzung werden vertraglich zwischen der Stadt und den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. den Maßnahmenträgern festgelegt.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt werden.

## 9. Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld der mittelalterlichen Wüstung Kirrode. Es ist daher mit archäologischen Bodenfunden bzw. Befunden zu rechnen. Bodenfunde und Befunde sind gem. dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG), Neubekanntmachung vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005) unverzüglich beim Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) zu melden. Fund- und Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet ist für eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten dem TLDA mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen. Der Träger/ die Trägerin der Maßnahme hat als Verursacher/ Verursacherin von evtl. notwendigen Maßnahmen die dabei entstehenden Kosten zu tragen. Auf die Beachtung des ThürDSchG wird hingewiesen.

## 10. Technische Infrastruktur

### Ver- und Entsorgungsleitungen

#### Allgemein

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese befinden sich sowohl im Straßenraum als auch auf den sonstigen Flächen im Plangebiet. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Straßen und Grundstücke sind die Ver- und Entsorgungsträger frühzeitig zu beteiligen. Vor Baumaßnahmen ist die Lage der Leitungen zu erkunden und sind die Leitungen bei Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen zu schützen bzw. zu sichern. Die Leitungen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen verringert werden. Da die Leitungen, die über die Gemeinbedarfsfläche an der Herderstraße führen, aufgrund der geplanten Bebauung nicht gesichert werden können, ist eine umfangreiche Verlegung der Leitungen in den Straßenraum geplant. Abstimmungen dazu erfolgen bereits. Im Rahmen der weiteren Planung und zur Erschließungsplanung der Gemeinbedarfsfläche und der sonstigen Anlagen erfolgt eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern.

Da eine Erschließungsplanung noch nicht erfolgt ist, können im Bebauungsplan keine genauen Angaben zur Erschließung gemacht werden. Das Plangebiet liegt jedoch in einem erschlossenen Bereich, so dass die notwendigen Hausanschlüsse hier grundsätzlich an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz angeschlossen werden können. Die genauen Anschlusspunkte stehen in Abhängigkeit mit dem geplanten Baukörper und können noch nicht bestimmt werden.

Die notwendige Umlegung von Leitungen befindet sich zwar bereits in der Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern, eine Planung hierzu liegt jedoch noch nicht vor.

#### Trinkwasserversorgung

Das neue Schulgebäude wird an das vorhandene Trinkwassernetz in der angrenzenden Keller- und Herderstraße angeschlossen. Die Kapazitäten der Trinkwasserversorgung sind ausreichend. Der Versorgungsdruck beträgt 6,1 bar. Auch die Löschwasserversorgung kann über die Trinkwasserleitung erfolgen. Löschwasser steht über mehrere Hydranten, für insgesamt 2h mit einer Wassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

Im Bereich der Kellerstraße tangiert die Leitung das Schulgelände. Hier wird evtl. eine Umlegung erforderlich. Zudem kann bei baulichen Maßnahmen im Straßenraum die Trinkwasserleitung berührt werden. Eine Umlegung von Teilen des Leitungsverlaufes könnte bei der Anlage des geplanten Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt Keller-/ Herder-/ Beethovenstraße erforderlich werden. Diesbezüglich erfolgen Abstimmungen der Stadt mit dem Versorgungsträger.

Träger der Trinkwasserversorgung der Stadt Leinefelde-Worbis ist der Trinkwasserzweckverband „Oberes Leinetal“, Vorm Pfaffenstieg 8 in 37327 Leinefelde-Worbis. Die Liefer- und Leistungsgrenze endet am Wasserzählerschacht.

#### Abwasserentsorgung

Die Ortsentwässerung der Stadt Leinefelde-Worbis basiert auf dem Trennsystem. Im Straßenraum sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden, an die angeschlossen werden kann.

Um Abflussverschärfungen zu vermeiden und die Belastung der Regenwasser Kanalisation gering zu halten, werden für das Plangebiet dezentrale Rückhaltemaßnahmen festgesetzt.

Die notwendigen Hausanschlüsse an das bestehende Kanalnetz sind mit dem Entsorgungsträger frühzeitig abzustimmen. Träger der Abwasserentsorgung der Stadt

Leinefelde-Worbis ist der Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“, Breitenworbiser Straße 1 in 37355 Niederorschel.

### **Stromleitungen**

Im Plangebiet befinden sich Stromleitungen und eine Trafostation. Stromleitungen verlaufen auch über die Gemeinbedarfsfläche an der Herderstraße und die Trafostation befindet sich auch auf der Gemeinbedarfsfläche. In Abstimmung mit dem Stromnetzbetreiber, der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG, erfolgt ein Rückbau der Leitungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und eine Verlegung der Trafostation. Die weitere Erschließungsplanung wird mit der TEN abgestimmt.

Die vorhandene 110 kV- Hochspannungsfernleitung ist im Bebauungsplan nachrichtlich mit ihrem Sicherheitsbereich dargestellt und es wurden Vorgaben und Hinweise für bauliche Maßnahmen und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Hochspannungsleitung festgelegt.

### **Sonstige Versorgungsleitungen**

Wesentliche Versorgungsleitungen, wie z.B. Kommunikationsleitungen befinden sich vorrangig im Straßenraum der Erschließungsstraßen. Grundsätzlich können aber auch weitere Leitungsverläufe über die Gemeinbedarfsfläche und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht ausgeschlossen werden, die evtl. umzulegen sind. Hierzu erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung eine frühzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern. An die vorhandenen Leitungen im Straßenraum kann das Bauvorhaben in Abstimmung mit den Versorgungsträgern angeschlossen werden.

## **11. Bodenordnung**

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt.

## **12. Finanzierung**

Die wesentlichen baulichen Maßnahmen für die Erschließung des Schulzentrums werden von der Vorhabenträgerin finanziert. Für die Stadt entstehen Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes.

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 164 "Bildungscampus Herderstraße" OT Leinefelde bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie die textlichen Festsetzungen (Teil B) nach § 10 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Leinefelde-Worbis, den .....

.....  
Bürgermeister